



Ville de Théza

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
MAIRIE DE THEZA

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 13/03/2026

Publié le

ID : 066-216602086-20260309-212026-DE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 21/2026
Objet : FIXATION DU PRIX DES PARCELLES DU LOTISSEMENT PRAT DEL CAVALL ET
DETERMINATION DU REGLEMENT D'ATTRIBUTION

Membres : 18

Présents : 17

Procuration : 1

Voix délibérative : 14

**Date de la convocation :
05.03.2026**

**Date d'affichage :
13.03.2026**

L'an deux mille vingt-six, le Lundi 9 Mars à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville de Théza régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi à la salle du Conseil de la commune en séance publique, sous la présidence de Jean-Jacques THIBAUT, Maire.

Présents : Jean-Jacques THIBAUT ; Marc GIMBERNAT ; Lydie MAJORAL ; Suzanne SICARD ; Laurent TOIX ; François MOUTTE ; Robert DIAZ ; Patricia BAILLEUL ; Magali ROUGE ; Nicolas MOREL ; André PRADIER ; Laurent DESAINRIQUER ; Sophie SALA ; Cécile GRIVOIS-DONAT ; Thierry SOLDA ; Michèle VALDENNAIRE ; Philippe GARCIA

Absents ayant donné procuration : Marie-Odile BEAUVOIS (donne procuration à Nicolas MOREL)

Élus ne prenant pas part au vote : BAILLEUL Patricia ; SICARD Suzanne ; SALA Sophie ; GARCIA Philippe

Secrétaire de séance : Marc GIMBERNAT

Le Maire expose à l'Assemblée,

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que l'évaluation des domaines est nécessaire pour délibérer sur les opérations de cessions immobilières (L'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales dispose en effet que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants doit donner lieu à délibération motivée du conseil municipal, après consultation du pôle d'évaluation domanial).

Monsieur le Maire indique que la demande a été faite le 25 février 2026.

En date du 5 mars 2026, le pôle d'évaluations a rejeté ladite demande en indiquant « qu'à ce stade, les terrains n'ont pas encore été entièrement viabilisés et ne sont pas encore proposés aux futurs acquéreurs lot par lot. La présente demande est donc prématurée ».

Monsieur le Maire poursuit en indiquant qu'une nouvelle demande sera formulée pour chaque lot lors de la commercialisation (fiche de fixation des prix en annexe).

Monsieur le Maire soumet au Conseil Municipal une proposition de règlement d'attribution qui sera annexé à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Approuve le règlement d'attribution ;
- Approuve la fixation des prix annexés ;
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte se référant à cette délibération.

Le Maire

Jean-Jacques THIBAUT



Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour copie certifiée conforme à l'original

Au registre sont les signatures

Vente de terrains communaux – Prat del Cavall

Dossier à retourner ou à déposer en mairie de THEZA, place de la promenade, 66200 THEZA aux horaires habituels d'ouverture, avant le 30 avril 2026 à 18h30.

Contexte :

Depuis plusieurs années, le coût du foncier connaît une hausse marquée sur le territoire de Théza, rendant l'accès à la propriété difficile pour de nombreux habitants. Face à cette situation, la commune conduit depuis longtemps une politique volontariste en faveur de la construction de logements accessibles et applique une gestion rigoureuse de l'aménagement du territoire. Cette démarche vise à encourager la mixité sociale tout en maîtrisant l'évolution démographique, permettant ainsi de préserver le cadre de vie et l'équilibre urbain de la commune.

La municipalité souhaite maintenir un territoire ouvert à l'ensemble des ménages. A ce titre, il est proposé d'appliquer des prix de vente inférieurs à ceux du marché immobilier. Les modalités de cession des lots sont donc volontairement attractives pour les personnes recherchant un logement et remplissant les critères de l'accession sociale.

Dans ce contexte, la vente des terrains communaux du Prat del Cavall poursuit deux objectifs majeurs pour la collectivité :

- Financer de nouveaux projets d'investissement sans recourir à l'emprunt ni augmenter la pression fiscale sur les ménages ;
- Permettre l'accession à la propriété aux habitants ne disposant pas des moyens nécessaires pour acquérir un terrain aux prix actuels du marché.

Conditions de commercialisation :

Afin de garantir une transparence totale dans la cession des terrains communaux, la ville de Théza a souhaité encadrer précisément cette procédure. Les modalités de vente ont ainsi été fixées par une délibération du Conseil Municipal en date du 9 mars 2026. Les dossiers de candidature feront ensuite l'objet d'une analyse approfondie, par une commission de 4 membres nommés par le Maire de Théza, à l'issue de laquelle les attributions des lots seront proposées au Conseil Municipal.

Les acquéreurs des lots communaux s'engagent à respecter l'ensemble des règles définies pour les futures constructions. Il est donc indispensable, avant toute acquisition, de s'assurer de l'adhésion à ces prescriptions, lesquelles ne pourront faire l'objet d'aucune contestation ultérieure.

Elles sont établies par :

- Le règlement du lotissement
- Le plan de composition des parcelles à bâtir.

La vente des lots est strictement réservée aux personnes physiques. Les sociétés ou structures à vocation d'investissement ou de promotion immobilière sont exclues de cette procédure. Chaque candidat ne pourra se voir attribuer qu'un seul lot.

Le ou les signataires de l'acte d'acquisition devront correspondre strictement à la ou aux personnes mentionnées dans le dossier de candidature. En conséquence, le dossier de candidature ainsi que l'offre de prêt devront être établis exclusivement au nom de cette ou de ces personnes.

Prix de vente des terrains : voir annexe.

Afin de s'assurer de la soutenabilité financière du projet, le candidat devra fournir tout justificatif des possibilités de financement de l'achat du terrain sur la base du prix de vente ci-dessus défini et de la construction à y édifier.

En l'absence de tels justificatifs, le dossier ne sera pas examiné.

Attribution des lots selon barème de points (pts) :

Les lots seront attribués en priorité aux candidats dont l'examen du dossier permet l'obtention du plus grand nombre de points.

En cas d'égalité de points, les candidats seront départagés par tirage au sort.

Nombre de points	Critère d'obtention des points
35 pts	Primo-accédant
10 pts	Locataire dans un logement social
20 pts	Résident, depuis au moins un an, sur le territoire communal
20 pts	Personne disposant d'un lien avec la commune de THEZA (ex : familial, professionnel ou autre, à justifier)
5 pts / enfants	Personne avec enfant à charge, de moins de dix-huit ans, résident dans le foyer familial
10 pts	Personne éligible au taux zéro

Les informations demandées dans les deux pages suivantes doivent impérativement être renseignées afin de permettre l'examen des dossiers et le classement des candidats.

Les candidats n'ayant pas obtenu de lot par la commission d'attribution seront classés dans une liste d'attente.

Tout dossier incomplet sera classé sans suite.

Dossier de candidature
Acquisition d'un lot du lotissement communal «Prat del Cavall »

Situation familiale actuelle (*entourer la mention correspondante*) :

célibataire(s) / union libre, pacsés, mariés, séparés, divorcés, veuf / veuve

Identité du ou des candidats à l'accession :

CANDIDAT 1

Monsieur, Madame (*rayez la mention inutile*)

Nom : _____

Prénom : _____

Date de naissance : _____

Adresse actuelle : _____

Tél. : _____

E-mail : _____

CANDIDAT 2

Monsieur, Madame (*rayez la mention inutile*)

Nom : _____

Prénom : _____

Date de naissance : _____

Adresse actuelle : _____

Tél. : _____

E-mail : _____

Composition familiale :

Nombre d'enfant(s) à charge fiscalement : _____

Nom(s), prénom(s), date(s) de naissance, âge(s) : _____

Pièces justificatives à joindre au dossier de candidature :

Les pièces fournies seront utilisées pour l'instruction des dossiers par les services et pourront être examinées, si besoin, par la commission d'attribution des lots mais ne seront pas communiquées à un tiers.

Les dossiers incomplets ne seront pas traités.

- Justificatif des possibilités de financement de l'achat du terrain et de la construction à y édifier (ex : accord de principe d'un établissement bancaire sur l'obtention d'un prêt ou relevé de compte faisant apparaître la disponibilité de tout ou partie de la somme)
- Copie de la pièce d'identité de chaque candidat
- Copie du livret de famille ou de la pièce d'identité de chaque enfant
- Justificatif de situation familiale du/des candidats (attestation de PACS...)
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- Justificatif d'un lien avec Théza (personnel, professionnel ou autre, à préciser)

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 13/03/2026

Publié le

ID : 066-216602086-20260309-212026-DE

Je soussigné(e), candidat 1 : _____

Je soussigné(e), candidat 2 : _____

Certifie(nt) et atteste(nt) que les informations déclarées ci-dessous sont exactes.

Fait à :

Signature(s) :

N°	M2	PRIX PARCELLE PROPOSE	FACES	CES
1	436	148 500 €	4	160
2	486	160 000 €	4	160
3	361	126 500 €	3	160
4	367	129 000 €	3	160
5	401	138 000 €	4	160
6	448	153 000 €	4	160
7	564	162 000 €	4	160
8	334	118 000 €	4	160
9	339	121 000 €	3	160
10	426	150 000 €	3	160
11	406	145 000 €	3	160
12	365	non commercialise	3	160
13	349	non commercialise	4	160
14	401	non commercialise	4	160
15	315	115 000 €	4	160
16	344	121 500 €	4	160
17	435	148 000 €	4	160
18	333	121 000 €	4	160
19	472	153 000 €	3	160
20	436	150 000 €	3	160
21	381	135 000 €	3	160
22	418	145 000 €	3	160
23	425	146 000 €	3	160
24	399	138 000 €	3	160
25	335	120 000 €	3	160
26	451	160 000 €	3	160
27	285	100 000 €	3	160
28	295	108 000 €	3	160
29	276	90 000 €	3	145
30	176	52 500 €	2	145
31	176	52 500 €	2	145
32	256	74 500 €	3	145
33	306	95 000 €	3	145
34	220	64 000 €	2	145
35	242	70 500 €	2	145
36	220	63 500 €	2	145
37	307	95 000 €	3	145
40	288	100 500 €	3	145
41	234	69 000 €	3	145
42	234	69 000 €	3	145
43	180	53 000 €	2	145
44	241	71 000 €	3	145

