

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept décembre le Conseil Municipal de la Commune de Panazol, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Fabien DOUCET, Maire**

Date d'envoi de la convocation du Conseil Municipal : 11 décembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 29

Présents : Fabien DOUCET, Isabelle NÉGRIER-CHASSAING, Laurent CHASSAT, Marie-Pierre ROBERT, Franck LENOIR, Anca VORONIN, Jean DARDENNE, Clément RAVAUD, Pascale ETIENNE, Jean-Pierre GAUGIRAN, Martine LERICHE, Jacques BERNIS, Stéphanie PANTEIX, Francis COISNE, Marie-Noël BERGER, Danielle TODESCO, David PENOT, Lucile VALADAS, Jean-Christophe ROMAND, Bruno COMTE, Christian DESMOULIN, Martine NOUHAUT, Emilio ZABALETA, Gilles MONTI, Laurence PIPERS, Valérie MILLON, Alain AUTHIER, Laurent JARRY, François SALAGNAC.

Excusés par procuration :

Alain BOURION donne procuration à Fabien DOUCET en date du 4 novembre 2024

Alexandre DOS REIS donne procuration à Isabelle NEGRIER CHASSAING en date du 16 décembre 2024

Aurore TONNELIER donne procuration à Clément RAVAUD en date du 16 décembre 2024

Excusée :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Secrétaire de Séance : Isabelle NEGRIER-CHASSAING

Objet : Cession d'espaces verts rue des Bolets – Dossier LABERTHONNIÈRE

Délibération 2024-149

Dans le cadre de la valorisation de ses fonciers communaux, la collectivité a initié une démarche de cession de certains fonciers dans le but de les affecter à des opérations de construction et plus particulièrement des parcelles en nature d'espaces verts de lotissements. Au terme d'une enquête publique, le Conseil Municipal, par délibération en date du 26 juin 2024, a décidé de prononcer le déclassement des parcelles cadastrées AS n°912 et AS n°913 sises rue des Bolets en vue de leur aliénation.

La collectivité a ainsi confié un mandat exclusif d'entremise immobilière au Cabinet DUARTE, cabinet de Géomètre-Expert Foncier et d'ingénierie VRD, notamment spécialisé dans l'aménagement foncier et l'urbanisme opérationnel, afin de rechercher des acquéreurs pour ces biens. Celui-ci a reçu une proposition pour l'acquisition d'une partie de de la parcelle AS n°912 de la part du propriétaire du foncier riverain, Monsieur James LABERTHONNIÈRE.

Cette parcelle cadastrée section AS n°912p d'une contenance de six mètres carrés (6 m²) environ est en nature d'espaces verts.

Elle est classée en zone UH1 au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Extrait du caractère de la zone : « *Il s'agit d'une zone urbaine ancienne, dense, de mixité sociale, associant zones pavillonnaires, immeubles collectifs, services publics, activités commerciales et artisanales.* »

Les conditions de la cession sont les suivantes :

- acceptation de la parcelle en l'état,
- versement à la Collectivité de la somme forfaitaire de 542 €,
- délimitation parcellaire à la charge de la commune,
- frais d'acte notarié à la charge de l'acquéreur,
- durée de validité de la convention fixée à 18 mois à compter de la date du Conseil Municipal autorisant à la signer

Le Conseil Municipal est invité à approuver ce projet de cession de terrain à intervenir avec Monsieur James LABERTHONNIÈRE et à autoriser Monsieur le Maire à engager toutes les démarches nécessaires à l'aboutissement de ce projet.

DÉLIBÉRATION

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L2122-21 et L2241-1 ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L3211-14 ;

VU le mandat exclusif d'entremise immobilière confié au Cabinet DUARTE ;

VU l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne en date du 9 avril 2024 ;

CONSIDÉRANT qu'en contrepartie du terrain cédé, Monsieur James LABERTHONNIÈRE, s'engage à :

- verser à la Commune la somme forfaitaire de 542 €,
- accepter le terrain en l'état,
- prendre à sa charge les frais d'acte notarié ;

CONSIDÉRANT la note de synthèse et la présentation du dossier relatif à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT avoir été suffisamment informé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- **D'APPROUVER** ce projet de cession ;

- **DE CÉDER** la parcelle, propriété de la commune et cadastrée section A5 sous le numéro :

| Numérotation cadastrale | Superficie |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| N°912p (en cours de numérotation) | environ 6 m ² |
| Total | environ 6 m² |

moyennant le prix forfaitaire de **542 euros** ;

- **DE PRÉCISER** que les frais de délimitation parcellaire seront à la charge de la Commune ;
- **DE PRÉCISER** que les frais d'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur ;
- **DE DONNER POUVOIR** à Monsieur le Maire pour la signature de l'acte de vente à intervenir ainsi que tout document nécessaire à l'aboutissement de la cession.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme
En Mairie, le 18 décembre 2024

Le Maire,



Fabien DOUCET

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le **23 DEC. 2024**
Publié ou notifié

24 DEC. 2024

PLANS DE SITUATION PARCELLE AS n°912 - DOSSIER LABERTHONIERE



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 09/04/2024

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

mél. : ddfp07.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe GOUTORBE

téléphone : 06 20 77 79 39

courriel : philippe.goutorbe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2024-07114-21782

à
Monsieur le Maire
de la commune de Panazol

RAPPORT D'ÉVALUATION AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Désignation du bien : Terrain à bâtir
Adresse du bien : Rue des Bolets
Commune : 87350 Panazol
Département : Haute-Vienne (87)
Valeur : 44 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de PANAZOL

affaire suivie par : M. Jean-Marc DESFORGES, Directeur des Services Techniques, jean-marc.desforges@mairie-panazol.fr

vos références : AN 65.

2 - DATEL

de consultation : 19/03/2024

de réception : 19/03/2024

de visite : non visité.

de dossier en état : 19/03/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un foncier communal

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans l'agglomération de Limoges.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Terrain situé dans un secteur pavillonnaire à l'entrée de Limoges, à environ trois kilomètres à l'ouest du centre de Panazol. Tous réseaux à proximité.

4.3. Références Cadastrales



L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie m ² | Nature réelle |
|---------|----------|------------------|---------------------------|-----------------|
| Panzol | AS 912 | Rue des Bolets | 487 | Terrain à bâtir |

4.4. Descriptif

Le terrain est en nature d'espace vert, en façade sur rue avec une partie en pente.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Panazol

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle est en zone UH1 au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Panazol. La zone UH1 est une zone urbaine ancienne, dense, de mixité sociale, associant zones pavillonnaires, immeubles collectifs, services publics et de santé, activités commerciales et artisanales.

6.2.Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

7.2 Déclinaison

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de terrains à bâtir (superficie entre 394 et 521 m²) à Pannazol (2022-2023)

| REF. BIEN | REF. CAS | DATE | COMMUNE | Adresse | Surface (m ²) | Surface bâtie (m ²) | Nature du bien | Prix (€) | Prix/m ² |
|-----------------------|-----------|------|---------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------|----------|---------------------|
| 8754P01 2023P00781 | 1144M056 | 07 | PANAZOL | 21 RD CROIX FAVOR | 1446/0222 | 490 | Terrain à bâtir | 51 000 | 112,54 |
| 8754P01 2023P03640 | 1144M1084 | 07 | PANAZOL | 5 ALL. MARIA FROINE | 02019/0222 | 486 | Terrain à bâtir | 42 000 | 86,70 |
| 8754P01 2023P04170 | 1144M1084 | 07 | PANAZOL | L'ACADEMIE | 04030/0222 | 542 | Terrain à bâtir | 58 700 | 108,32 |
| 8754P01 2023P05004 | 1144M1084 | 07 | PANAZOL | L'ACADEMIE | 21640/0222 | 470 | Terrain à bâtir | 48 900 | 104,04 |
| 8754P01 2023P06666 | 1144M1144 | 07 | PANAZOL | L'ACADEMIE | 23000/0222 | 504 | Terrain à bâtir | 41 000 | 81,34 |
| 8754P01 2023P07042 | 1144M1084 | 07 | PANAZOL | L'ACADEMIE | 15600/0222 | 480 | Terrain à bâtir | 56 000 | 116,66 |
| 8754P01 2023P11470 | 1144M056 | 07 | PANAZOL | LA CROIX FAVOR | 20070/0222 | 571 | Terrain à bâtir | 72 000 | 126,26 |
| 8754P01 2023P14667 | 1144M0110 | 07 | PANAZOL | L'ACADEMIE | 26880/0222 | 542 | Terrain à bâtir | 45 000 | 83,00 |

► Valeurs comprises entre 83,03 et 122,59 €/m². Avec une moyenne à 104 €/m².

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Méthode par comparaison

Compte tenu de la configuration en pente de la parcelle, on retient un prix conforme à un terme bas, sachant qu'une parcelle voisine (AS N° 914) s'est vendue en 2023 au prix de 90, 74 €/m², soit 91 €/m².

$487 \text{ m}^2 \times 91 \text{ €/m}^2 = 44\ 317 \text{ €}$, arrondi à 44 000 €.

La valeur totale de ce bien est donc de 44 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est estimée à 44 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

Pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,



Philippe GOUTORBE
Inspecteur des Finances publiques

PANAZOL - MAIRIE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : DELIB149 avec 0 pièce(s) jointe(s)
Date de décision : 18/12/2024
Objet : DELIB149 - Cession despaces verts rue des Bolets Dossier LABERTHONIERE

Nature : Délibérations

Matière : Domaine et patrimoine - Alienations

Date de télétransmission : 23/12/2024 Agent de transmission : Carole DANCHE - MAIRIE

Acte : DELIB149 - Cession despaces verts rue des Bolets Dossier LABERTHONIERE.pdf

Annexes :

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA PREFECTURE
DEPARTEMENT 087

Identifiant de l'acte : 087-218711406-20241218-DELIB149-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 23/12/2024