

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq septembre 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 : 19 septembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 23

Présents : Fabien DOUCET, Isabelle NEGRIER-CHASSAING, Laurent CHASSAT, Marie-Pierre ROBERT, Franck LENOIR, Jean DARDENNE, Clément RAVAUD, Pascale ETIENNE, Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Jacques BERNIS, Stéphanie PANTEIX, Francis COISNE, Marie-Noël BERGER, Lucile VALADAS, David PENOT, Jean-Christophe ROMAND, Bruno COMTE, Christian DESMOULIN, Martine NOUHAUT, Emilio ZABALETA, Gilles MONTI, Laurent JARRY, Alain AUTHIER,

Excusés par procuration :

Alain BOURION donne procuration à Fabien DOUCET en date du 16 septembre 2024

Danielle TODESCO donne procuration à Marie-Noël BERGER en date du 10 septembre 2024

Alexandre DOS REIS donne procuration à Clément RAVAUD en date du 23 septembre 2024

Martine LERICHE donne procuration à Lucile VALADAS en date du 23 septembre 2024

Valérie MILLON donne procuration à Martine NOUHAUT en date du 23 septembre 2024

Anca VORONIN donne procuration à Marie-Pierre ROBERT en date du 23 septembre 2024

Aurore TONNELIER donne procuration à Stéphanie PANTEIX en date du 25 septembre 2024

Laurence PIPERS donne procuration à Jean-Christophe ROMAND en date du 25 septembre 2024

Jean-Pierre GAUGIRAN donne procuration à Laurent CHASSAT en date du 25 septembre 2024

Absente :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Secrétaire de Séance Marie-Pierre ROBERT

Objet : Acquisition BARDAUD-ADAM (Centre-Bourg)

Délibération 2024 - 99

Madame Chantal ADAM née BARDAUD et Madame Nadine BARDAUD, représentée par l'Union Départementale des Associations Familiales (l'UDAF), son mandataire judiciaire, sont propriétaires d'un foncier sis au n°8 de la rue Roger SALENGRO, qui est contigu à l'école maternelle Pauline KERGOMARD. Cette propriété est grevée au bénéfice de la Commune, de l'emplacement réservé n° 22 « Équipement public : extension de l'école maternelle et création de stationnement » au Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Madame Chantal BARDAUD-ADAM et Madame Nadine BARDAUD, représentée par l'UDAF, son mandataire judiciaire, ont répondu favorablement à la demande d'acquisition de leur propriété formulée par la Commune.

Ce foncier favorisera l'aboutissement de projets visant à améliorer le confort d'accueil et de fonctionnement de l'établissement scolaire. Il permettra également la création d'un parc de stationnement privatif pour les véhicules de service de la restauration/entretien des bâtiments scolaires et la résolution d'une problématique d'assainissement du bâtiment existant et de son extension en cours.

Nature de l'acquisition :

Parcelle cadastrée section AL n°245 :

- d'une superficie totale de 1000 m², sur laquelle sont implantés une maison d'habitation édifiée vers 1976 d'une surface habitable d'environ 90 m² sur deux niveaux (sous-sol+ 1^{er} étage) et un hangar d'environ 110 m²
- située en zone UH1a (Zone urbaine du centre-ville historique)

Conditions de l'acquisition :

- o acquisition de la parcelle et des bâtiments par la commune au prix arrondi de 190 000 euros,
- o acceptation de la parcelle et du bâti en l'état,
- o frais d'acte à la charge de la Commune.

Le Conseil Municipal est invité à valider le projet d'acquisition de ce foncier et de ces bâtiments, à autoriser Monsieur le Maire à engager la procédure d'acquisition de cette parcelle au profit de la Commune et à viser tous les documents afférents à cette démarche.

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

VU l'emplacement réservé n° 22 « Equipement public : extension de l'école maternelle et création de stationnements » au Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

VU l'avis du domaine sur la valeur vénale en date du 27 juin 2024 ;

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

CONSIDÉRANT qu'il convient d'acquérir la parcelle cadastrée section AL n°245 qui favorisera l'aboutissement de projets visant à améliorer le confort d'accueil et de fonctionnement de l'établissement scolaire et permettra également la création d'un parc de stationnement privatif pour les véhicules de service de la restauration/entretien des bâtiments scolaires ainsi que la résolution d'une problématique d'assainissement du bâtiment scolaire existant et de son extension en cours ;

CONSIDÉRANT l'accord de principe formulé par Madame Chantal BARDAUD-ADAM et Madame Nadine BARDAUD, représentée par l'Union Départementale des Associations Familiales (l'UDAF), à la proposition faite par la Commune ;

- CONSIDÉRANT** qu'en contrepartie du terrain et des bâtis cédés, la Commune s'engage à :
- verser la somme de cent quatre-vingt-dix mille euros (190 000 €) net vendeur à Madame Chantal BARDAUD-ADAM et Madame Nadine BARDAUD, représentée par l'Union Départementale des Associations Familiales (l'UDAF),
 - accepter le terrain en l'état,
 - prendre à sa charge les frais d'acte ;

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

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ

- **D'APPROUVER** le projet d'acquisition de la parcelle propriété de Madame Chantal BARDAUD-ADAM et Madame Nadine BARDAUD, représentée par l'Union Départementale des Associations Familiales (l'UDAF) :
- **D'ACQUÉRIR** pour la somme de cent quatre-vingt-dix mille euros (190 000 €) net vendeur, la parcelle propriété de Madame Chantal BARDAUD-ADAM et Madame Nadine BARDAUD, représentée par l'Union Départementale des Associations Familiales (l'UDAF), cadastrée :

Numérotation cadastrale	Superficie
AL n°245	1000 m ²
Total	1000 m ²

telle qu'identifiée ci-dessus et représentée sur le plan annexé à la présente délibération ;

- **D'ACCEPTER** en l'état la parcelle cédée ;
- **DE LA VERSER** dans le domaine privé communal ;
- **DE PRÉCISER** que les frais d'acte seront à la charge de la Commune ;
- **DE DONNER POUVOIR** à Monsieur le Maire pour la signature de la convention et de l'acte de vente à intervenir en l'étude de Maître Sylvain MACETTI.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

En Mairie, le 26 septembre 2024

Le Maire,

Fabien DOUCET 87350



Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le - 1 OCT. 2024

Publié ou notifié

- 2 OCT. 2024

**CONVENTION D'ACQUISITION D'ASSIETTE FONCIÈRE
contigüe à l'école Pauline KERGOMARD**

Le

ENTRE :

Monsieur **Fabien DOUCET**, Maire, autorisé par délibération du Conseil Municipal de PANAZOL en date du

d'une part,

ET :

Madame **Chantal BARDAUD-ADAM**, domiciliée 12, route de la Longe 87350 PANAZOL,
Madame **Nadine BARDAUD**, représentée par l'Union Départementale des Affaires Familiales (UDAF 87) domiciliée 18, avenue Georges et Valentin Lemoine 87065 LIMOGES CEDEX

Désignées ci-après par le terme "l'indivision"

d'autre part,

Vu la correspondance de sollicitation adressée le 17 avril 2024 à l'indivision et les échanges entre les parties,

Il a été convenu ce qui suit :

Engagement de L'indivision

Madame Chantal BARDAUD-ADAM et Madame Nadine BARDAUD, représentée par l'UDAF 87 cèdent la parcelle cadastrée section AL n°245 d'une superficie totale de 1000 m² (comportant une maison d'habitation d'une surface habitable d'environ 90 m² et un hangar d'environ 110 m²) en vue d'améliorer le confort d'accueil et de fonctionnement de l'école Pauline KERGOMARD et permettre la création d'un parc de stationnement privatif pour les véhicules de service de la restauration/entretien des bâtiments scolaires et la résolution d'une problématique d'assainissement du bâtiment existant et de son extension en cours.

Engagement de la Commune de PANAZOL :

La Commune de PANAZOL accepte en l'état la propriété cédée.

La Commune de PANAZOL versera à l'indivision constituée par Madame Chantal BARDAUD-ADAM et Madame Nadine BARDAUD, représentée par l'UDAF 87, la somme de **cent quatre-vingt-dix mille euros** (190 000 €) net vendeur.

La Commune de PANAZOL prendra à sa charge les frais d'acte notarié.

Pour l'indivision,

Le coïndivisaire,

Chantal BARDAUD-ADAM,

Pour la Commune de PANAZOL,

Le Maire,

Fabien DOUCET

Pour l'indivision,

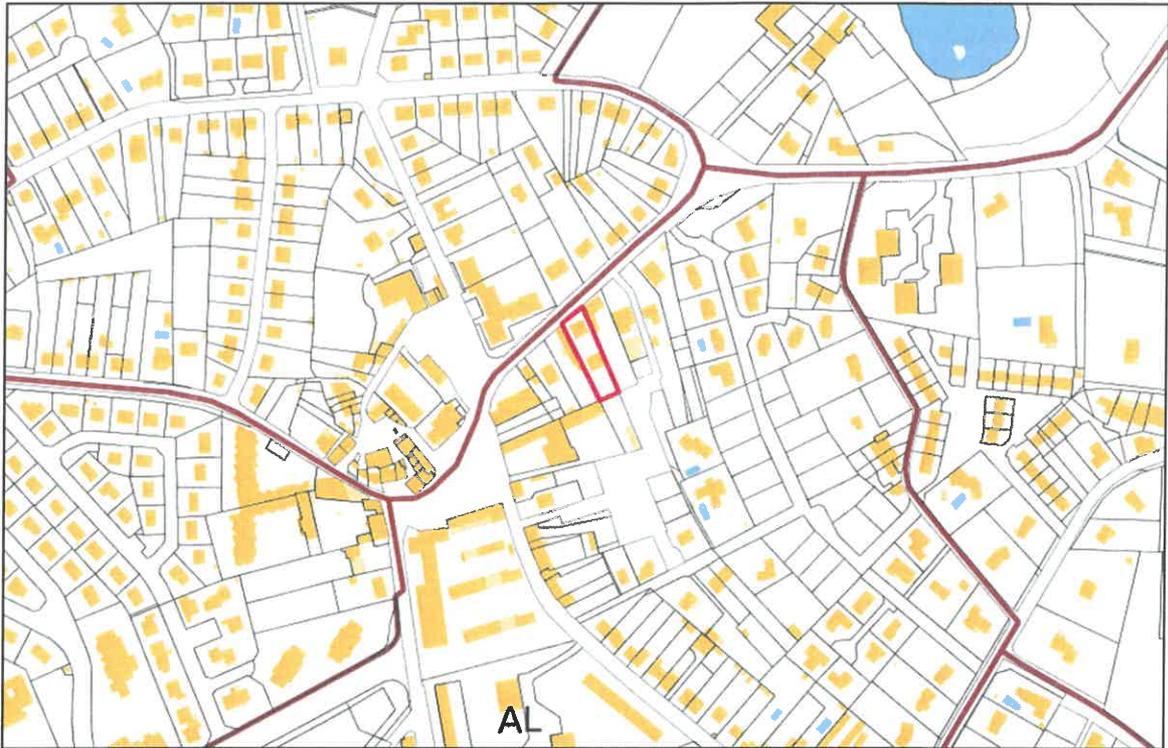
Pour le coïndivisaire,

Nadine BARDAUD

Madame PICHONNET,

Mandataire judiciaire UDAF 87

PLAN DE SITUATION



PLAN DE MASSE



Direction départementale des finances publiques de Haute-Vienne

Le 27/06/2024

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

mél. : ddfip@7.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

M Le Maire

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

Téléphone : 05 55 45 89 75

Courriel : stephane.labrousse@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DSJOSE: 18231186/2024-07114-43796

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



Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

8 rue Roger Salengro 87350 Panazol

Valeur Vénale :

186 400 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

MAIRIE DE PANAZOL

Affaire suivie par : M Desforbes Jean-Marc

2 - DATES

de consultation :	10/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	24/06/2024
du dossier complet :	24/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition d'un bien

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:

Aménagement des abords de l'école maternelle Pauline Kergomard

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans l'agglomération de Limoges

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

À proximité de l'école maternelle et à environ 700 m de la mairie.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie m ²
Panzol	AI. 245	8 rue Roger Salengro	1000

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

4.4. Descriptif

-Une maison d'habitation édifée vers 1976 d'un niveau sur sous-sol. Murs parpaings crépis et briques. Toiture tuile mécanique. Chauffage fuel.

Composition :

-Rez-de-chaussée: Garage, chaufferie (avec cuve à mazout), cave, deux pièces à aménager.

-Etagé: cuisine, salle à manger, salle de bain (baignoire, bidet, lavabo), trois chambres, WC.

Grenier aménageable au-dessus (le sol est actuellement recouvert par de l'isolation en laine de verre)

Surface habitable selon données cadastrales: 91 m².

Équipement : Huisseries bois simple vitrage (avec survitrage pour le salon et la cuisine) et persiennes. Sol carrelage et parquet bois. Équipement électrique d'origine (le tableau a été refait). Chauffage fuel.

Etat : en bon état mais l'équipement est d'origine et nécessiterait une remise à niveau.

- bâtiment datant de 1970 à usage d'atelier artisanal en parpaing et couvert en plaques de fibrociment sur charpente bois. Sol béton, huisseries bois d'origine.

En bon état.

Superficie : environ 108 m².

4.5. Surfaces du bâti

Voir ci-dessus

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumée :

Indivision Bardaud

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

En zone UH1a au PLU : Zone urbaine du centre ville historique.

6.2.Date de référence et règles applicables

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ventes de maisons des années 1970 (sur sous-sol) à Panazol dans un rayon de 1 km.

Date mutation	Ref. Cfd	Adresse	Année const.	Nbre pièce	Surf terrain	Surf table totale	Prix total	prix/m ²	observation
04/11/2022	AD/1	1 rue d'agnès	1974	4	490	84	173 800	2069	Étage sur sous-sol (avec chambre, garage)
13/09/2023	AJ/104	7 rue emile zola	1979	4	953	96	195 000	2031	Étage sur sous-sol semi-couvert avec garage et remise en fond de jardin
13/04/2022	AK/47	1 rue gustave flaubert	1974	5	686	95	175 400	1846	Étage sur sous-sol (avec chambre, garage)
30/05/2023	AI/75	4 rue jean gagnac	1974	5	640	82	175 500	2115	Étage sur sous-sol avec garage Piscine hors-sol
27/04/2023	AJ/11	16 rue jean moulin	1972	4	370	100	194 000	1940	Étage sur sous-sol (avec chambre, garage)
17/08/2022	AJ/242	24 rue Jean de l'âtre de taigny	1979	5	391	92	159 700	1735	Étage sur sous-sol (avec chambre, garage)
04/07/2022	AJ/226	6 rue du mal galbre	1977	4	503	90	192 200	2135	Étage sur sous-sol semi-couvert avec garage.

⇒ termes de 1735 €/m² à 2135 €/m² moyenne de 1981 €/m²

Ventes de locaux professionnels ou de stockage.

Date mutation	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Superficie terrain	Prix total	superficie		Description
07/02/23	HW 159 160	Limoges	Moulin de la garde	439	60000	120	500	Établissement à usage professionnel
15/07/21	MA/13	Limoges	902R grand thal	136	32 000	100	320	Atelier type grange
10/10/22	HA 71	Couzeix	27 Rue de l'Herminette	213	60000	150	400	Une grange
27/07/22	PZ 86	Limoges	22 rue de la chabaudie	159	52000	100	520	Un bâtiment de stockage
21/01/24	PA 2	Limoges	77 Avenue du Mas Loge	149	37000	140	264	Une grange

⇒ termes de 264 €/m² à 520 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Ensemble immobilier en bon état d'entretien mais n'ayant pas fait l'objet de rénovation d'importance depuis sa construction et dont les équipements sont d'origine (huisserie, équipement électrique, sanitaire).

La maison est évaluée à la valeur basse des termes de comparaison soit 1735 €/m².

le bâtiment annexe ne dispose pas d'accès indépendant et est couvert en plaques fibrociments. Compte tenu de son volume, il peut être utilisé en atelier, garage ou lieu de stockage.

Il est valorisé à la valeur basse des termes de comparaison : 264 €/m²

la valeur vénale est estimée à $(1735 \text{ €/m}^2 \times 91 \text{ m}^2) + (264 \text{ m}^2 \times 108 \text{ m}^2) = 157\,885 \text{ €} + 28\,512 \text{ €} = 186\,397 \text{ €}$ arrondi à 186 400 €

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

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 libre du bien est arbitrée à 186 400 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 205 040 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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.

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 et par délégation,

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and horizontal strokes.

Stéphane Labrousse
Inspecteur

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

PANAZOL - MAIRIE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : **DELIB99** avec **0** pièce(s) jointe(s)

Date de décision : **26/09/2024**

Objet : **Acquisition BARDAUD-ADAM (centre bourg)**

Nature : **Délibérations**

Matière : **Domaine et patrimoine - Acquisitions**

Date de télétransmission : **01/10/2024** Agent de transmission : **Carole DANCHE - MAIRIE**

Acte : **DELIB99_Acquisition BARDAUD-ADAM_Centre-Bourg.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 : **087-218711406-20240926-DELIB99-DE**

Date de réception de l'acte par la Préfecture : **01/10/2024**