

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq le vingt-deux mai, le Conseil Municipal de la Commune de Panazol, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à l'Annexe-Mairie, salle du Conseil Municipal sous la présidence de **Monsieur Fabien DOUCET, Maire**

Date d'envoi de la convocation du Conseil Municipal : 16 mai 2025

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 24

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

Excusés par procuration :

Jean DARDENNE donne procuration à Pascale ETIENNE en date du 22 mai 2025

Jacques BERNIS donne procuration à Lucile VALADAS en date du 17 mai 2025

Alexandre DOS REIS donne procuration à Isabelle NEGRIER CHASSAING en date du 22 mai 2025

Aurore TONNELIER donne procuration à Danielle TODESCO en date 22 mai 2025

Gilles MONTI donne procuration à Marie-Pierre ROBERT en date 16 mai 2025

Martine NOUHOUT donne procuration à Bruno COMTE en date du 22 mai 2025

Emilio ZABALETA donne procuration à Alain AUTHIER en date du 12 mai 2025

Christian DESMOULIN a donné procuration à Valérie MILLON en date du 19 mai 2025

Excusée :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Secrétaire de Séance : Francis COISNE

Objet : Acquisition « Le Poudrier » - Rue de la filature - dossier S.A.R.L Le Poudrier (seconde partie)

Délibération 2025-47

La Collectivité s'est portée acquéreur d'un ensemble immobilier situé en bords de Vienne. Cet ensemble comprenait différentes parcelles cadastrales ne répondant pas aux mêmes réglementations. La parcelle cadastrée AE n°0001 est le reliquat de cet ensemble immobilier.

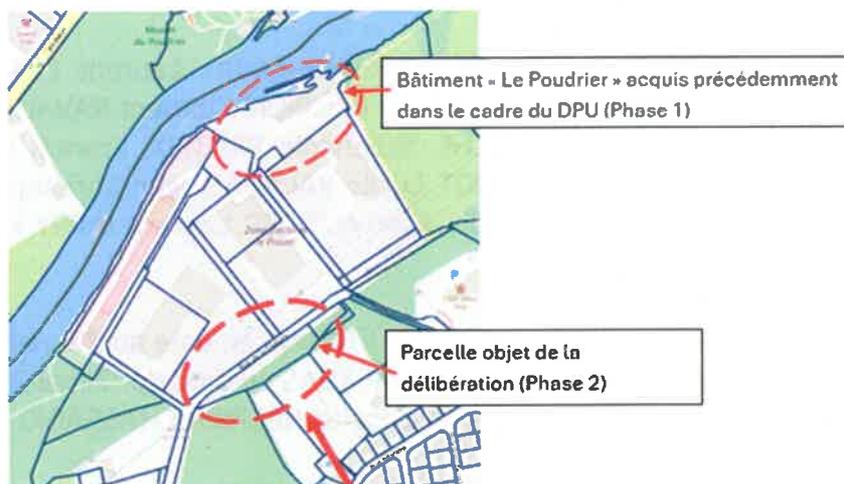
La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) en date du 21 novembre 2024, portait sur deux parcelles cadastrées AX n°0018 et AE n°0001. Cette dernière se situant dans la zone N du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), elle ne pouvait entrer dans le champ d'application du droit

de préemption urbain. De ce fait, la parcelle cadastrée AE n°0001 doit faire l'objet d'un nouvel acte.

La parcelle acquise sera versée dans le domaine privé communal. Il s'agit de la parcelle cadastrée section AE n° 0001, d'une superficie de 4 053 m², en nature de bois et taillis. Elle est située en zone N, au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) en vigueur.

Extrait du caractère de la zone : « Zone naturelle et forestière : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».

PLAN DE SITUATION – RELIQUAT « LE POUDRIER »



Les conditions envisagées

cette acquisition sont les suivantes :

- Acceptation de la parcelle en l'état,
- Frais d'acte à la charge de la Commune,
- Prix de cession : 1 945 €,
- Durée de validité de la convention fixée à 12 mois à compter de la date du Conseil Municipal autorisant Monsieur le Maire à la signer.

pour

Le Conseil Municipal est invité à approuver le projet d'acquisition à intervenir avec la S.A.R.L Le Poudrier, représentée par Monsieur Paolo DEL VECCHIO et à autoriser Monsieur le Maire à viser tous documents nécessaires à l'aboutissement de ces démarches.

DÉLIBÉRATION

VU l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé le 25 janvier 2017, modifié le 26 juin 2019, le 10 février 2022 et le 5 mai 2022 et révisé le 18 février 2020 ;

VU l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne relative à la parcelle cadastrée section AE n°1 en date du 03 décembre 2024 ;

VU la décision du Maire n°2025-2 du 08 janvier 2025 portant sur l'exercice du droit de préemption urbain (et ses exclusions) relative à l'acquisition à la SARL Le Poudrier ;

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 À L'UNANIMITÉ

- **D'APPROUVER** le projet d'acquisition de la parcelle cadastrée AE n°0001 située rue de la Filature, propriété de la S.A.R.L Le Poudrier, représentée par Monsieur Paolo DEL VECCHIO ainsi que les termes de la convention à intervenir ;
- **D'ACQUÉRIR**, moyennant le prix forfaitaire de 1 945 euros, la parcelle propriété de la S.A.R.L Le Poudrier, représentée par Monsieur Paolo DEL VECCHIO :

Numérotation cadastrale	Superficie
AE n° 0001	4 053 m ²
Total	4 053 m²

- **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, de l'acte d'acquisition à intervenir en l'étude de Maître MACETTI, notaire à Panazol et de tout document concernant le dossier.

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

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

En Mairie, le 23 mai 2025

Le Maire



Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le **27 MAI 2025**

Publié ou notifié

Le **27 MAI 2025**

COMMUNE DE PANAZOL – Haute-Vienne
CONVENTION D'ACQUISITION DE TERRAIN
RUE DE LA FILATURE

Le

ENTRE :

Monsieur **Fabien DOUCET**, Maire, autorisé par délibération du Conseil Municipal de PANAZOL en date du 22 mai 2025

d'une part,

ET :

S.A.R.L Le Poudrier, représentée par Monsieur Paolo DEL VECCHIO demeurant Le Poudrier - 87000 LIMOGES,

d'autre part,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 janvier 2017, modifié par délibérations du Conseil Municipal le 26 juin 2019, le 10 février 2022 et le 5 mai 2022 et révisé par délibération du Conseil Municipal le 18 février 2020,

VU l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne relative à la parcelle cadastrée section AE n°1 en date du 03 décembre 2024,

CONSIDÉRANT que la parcelle cadastrée section AE n° 0001, d'une superficie de 4 053 m², en nature de bois et taillis, est située en zone N, au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) en vigueur (Extrait du caractère de la zone : « *Zone naturelle et forestière : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique* »).

Il a été convenu ce qui suit :

Engagement de Monsieur Paolo DEL VECCHIO

La S.A.R.L Le Poudrier, représentée par Monsieur Paolo DEL VECCHIO, cède en l'état à la Commune de PANAZOL, la parcelle ci-après désignée, qui sera versée dans son domaine privé, au prix forfaitaire de mille neuf cent quarante-cinq euros (1 945 €) :

Numérotation cadastrale	Superficie
AE n 0001	4 053 m ²
Total	4 053 m²

Engagement de la Commune de PANAZOL

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

La Commune de PANAZOL versera à la S.A.R.L Le Poudrier, représentée par Monsieur Paolo DEL VECCHIO la somme forfaitaire de mille neuf cent quarante-cinq euros (1 945 €).

La Commune prendra à sa charge les frais d'acte notarié, passé en l'étude de Maître MACETTI (notaire de la Commune).

Conditions particulières

Durée de validité de la convention : 12 mois à compter de la date du Conseil Municipal autorisant le Maire à signer celle-ci.

Pour la S.A.R.L Le Poudrier,
Propriétaire, son représentant,

Paolo DEL VECCHIO

Pour la Commune de PANAZOL,
Le Maire,



Fabien DOUCET

Direction départementale des finances publiques de Haute-Vienne

Le 03/12/2024

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

mél : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

M Le Maire

Téléphone : 05 55 45 69 75

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

Réf. DS/OSE: 21196872/2024-87114-86664

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue de la Filature 87350 Panazol

Valeur Vénale :

1 945 € 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 Desforges Jean-Marc

2 - DATES

de consultation :	27/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	27/11/2024

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:

Acquisition d'un bien.

La parcelle AE 1 est incluse à la déclaration d'intention d'aliéner déposée le 21/11/2024 d'un montant de 225 000 €, incluant la parcelle AX 18.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans l'agglomération de Limoges

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

A proximité de la zone d'activité du Prouet

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²
Panzol	AE 1	Rue de la Filature	4 033

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

4.4. Descriptif

Parcelle en nature de friche boisée formant un talus marqué en bordure de la rue de la Filature. Présence d'un pylône électrique.

4.5. Surfaces du bâti

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumée :

Commune de Panazol

5.2. Conditions d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

En zone N au PLU.

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 terrains en zone agricole ou naturelle en secteur proche-

Date mutation	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	observations
06/02/2024	CT 1	Panzoué	Lauzaret	10622	10400	1,00	Parcelle de taillis
14/11/2023	CP 28	Panzoué	Lavaud	42644	20000	0,47	Parcelle boisée
14/11/2023	SC 3	Panzoué	Moulin du Bas Foyers	5598	8400	1,50	Parcelle boisée
12/09/2023	CC 20	Panzoué	Pont de Lavaud	38461	18000	0,46	Taillis pré
29/09/2021	BW 28 31	Panzoué	La rue haute	9756	1860	0,19	prés
12/04/2024	C 406 407 409...	Royères	Les chaumières	67325	25000	0,37	Terre pré taillis
02/06/2024	BV 2 29	St-jou-le-mariel	Pymard	62492	40000	0,48	Pré terre
14/02/2024	BN 49 50	St-jou-le-mariel	La haute rigge	2911	1200	0,41	Terre et bois
04/09/2022	BZ 79	St-jou-le-mariel	La cote	522	200	0,38	Parcelle de terre
21/12/2022	AE 14	St-jou-le-mariel	Les rûnières	11091	4350	0,39	Pré-pâturage
22/06/2022	AE 12 47 72	St-jou-le-mariel	Les rûnières	12914	5500	0,39	Prés
15/11/2021	AE 13	St-jou-le-mariel	Les rûnières	16340	4000	0,24	Pré loué

⇒ termes de 0,37 €/m² à 0,48 €/m² hors un terme bas à 0,19 €/m² et deux termes hauts à 1,00 et 1,50 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

La parcelle est évaluée à la valeur haute de la fourchette des terrains en zone agricole ou naturelle de 0,48 €/m².

La valeur vénale est estimée à 0,48 €/m² x 4 053 m² = 1945,44 €

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 1 945 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale d'acquisition sans justification particulière à 2 140 €.

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,



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° : DELIB47

avec 0 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 23/05/2025

Objet : DELIB47-Acquisition Le Poudrier - rue de la filature - dossier SARL Le Poudrier

Nature : Délibérations

Matière : Domaine et patrimoine - Acquisitions

Date de télétransmission : 27/05/2025 Agent de transmission : Carole DANCHE - MAIRIE

Acte : DELIB47-Acquisition Le Poudrier - rue de la filature - dossier SARL Le Poudrier.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 : 087-218711406-20250523-DELIB47-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 27/05/2025