

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

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

Date d'envoi de la convocation du Conseil Municipal : 18 septembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 26

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

Excusés par procuration :

Alexandre DOS REIS donne procuration à Isabelle NEGRIER CHASSAING en date du 23 septembre 2025

Aurore TONNELIER donne procuration à Stéphanie PANTEIX en date du 24 septembre 2025

Marie-Noël BERGER donne procuration à Danielle TODESCO en date du 24 septembre 2025

Laurence PIPERS donne procuration à François SALAGNAC en date du 24 septembre 2025

Laurent JARRY donne procuration à Bruno COMTE en date du 19 septembre 2025

Alain AUTHIER donne procuration à Valérie MILLON en date du 24 septembre 2025

Excusée :

Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Secrétaire de séance : Lucile VALADAS

Objet : Cession de foncier avenue Léon Blum à la Communauté Urbaine Limoges Métropole (MOOVÉO) – DOSSIER BHNS

Délibération 2025-67

Dans le cadre du projet du bus à haut niveau de service (BHNS, dénommé MOOVÉO), la Communauté Urbaine Limoges Métropole procède à l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation du projet. Dans ce cadre, la Ville de Panazol est amenée à céder notamment la parcelle cadastrée AN n°0347p (partie non aménagée suite à la création du terrain synthétique) sur laquelle sera implanté le futur terminus de la ligne B dit « Stade Valière ».

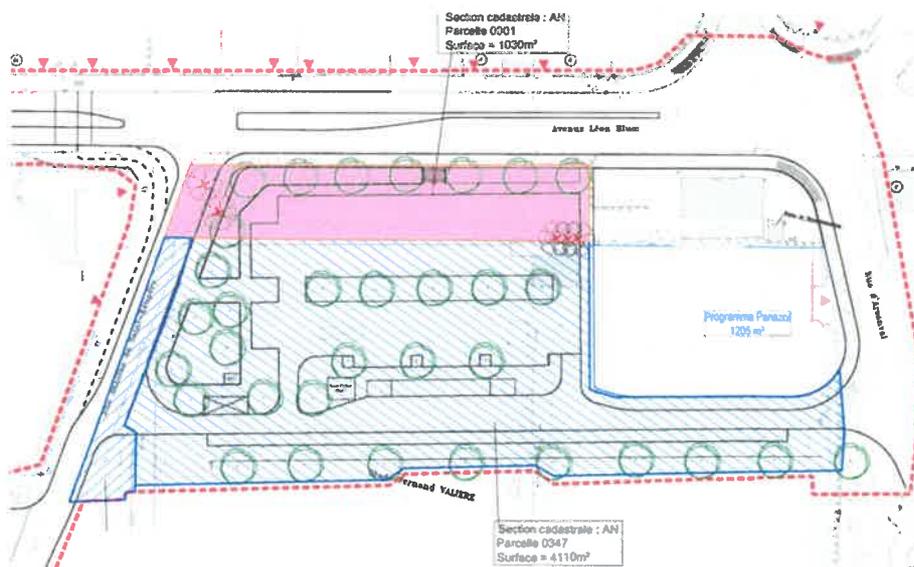


Cette parcelle cadastrée section AN n°0347p, d'une contenance d'environ quatre mille cent-dix mètres carrés (4 110 m²) est enherbée.

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

Extrait du caractère de la zone : « Zone à vocation de sports, de loisirs et de tourisme ».

Ce foncier a fait l'objet d'une évaluation de sa valeur vénale par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne. Par avis du domaine en date du 21/05/2025, la valeur vénale libre des biens a été arbitrée à 160 501 €.



Conditions de la cession :

- acceptation par l'acquéreur de la parcelle en l'état,
- versement à la collectivité de la somme forfaitaire de 160 501 €,
- délimitation parcellaire à la charge de la Communauté Urbaine Limoges Métropole,
- frais d'acte notarié à la charge de la Communauté Urbaine Limoges Métropole,
- attribution d'une jouissance anticipée du bien à la Communauté Urbaine Limoges Métropole, pour la réalisation de tous travaux nécessaires à la réalisation du projet.

Le Conseil Municipal est invité à approuver ce projet de cession de terrain à intervenir avec la Communauté Urbaine de Limoges Métropole, représentée par son Président, Monsieur Guillaume GUÉRIN, et à autoriser Monsieur le Maire à engager toutes les démarches nécessaires au transfert de propriété.

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 l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne relative à la parcelle cadastrée section AN n°0347p en date du 21 mai 2025 ;

VU l'avis favorable sur le dossier présentant le projet MOOVÉO donné par le Conseil Municipal par délibération N°54 en date du 25 juin 2025 ;

CONSIDÉRANT qu'en contrepartie du foncier cédé, la Communauté Urbaine Limoges Métropole représentée par Monsieur Guillaume GUÉRIN, s'engage à :

- verser à la Commune la somme forfaitaire de 160 501 €,
- accepter le terrain en l'état,
- prendre à sa charge les frais de délimitation parcellaire ;
- 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, avec 7 abstentions,

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS,

- **D'APPROUVER** ce projet de cession ;
- **DE CÉDER** la parcelle, propriété de la commune et cadastrée section AN sous le numéro :

Numérotation cadastrale	Superficie
N°347p	4 110 m ²
Total	4 110 m²

moyennant le prix forfaitaire de **160 501 euros net vendeur** ;

- **DE PRÉCISER** que les frais de délimitation parcellaire ainsi que les frais d'acte notarié seront à la charge de la Communauté Urbaine Limoges Métropole ;
- **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 25 septembre 2025

Le Maire



Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le 30/09/2025

Publié ou notifié

01/10/2025

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 21/05/2025

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.f

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

M Le Maire

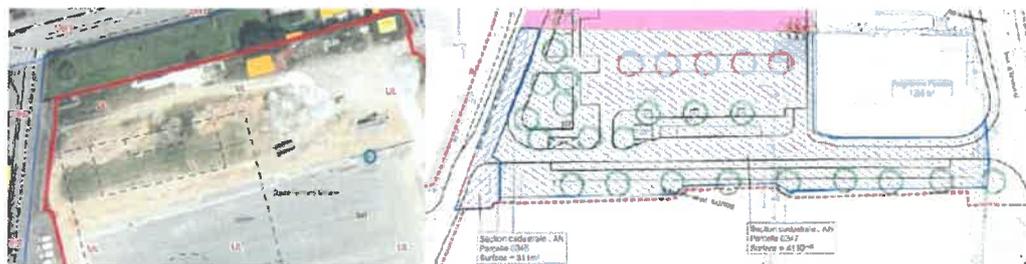
Téléphone : 05 55 45 69 75

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

Réf. DS/OSE: 24258608/2025-87114-37328

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 :

Terrains

Adresse du bien :

Rue d'Arsonval 87350 Panazol

Valeur Vénale :

160 501 € 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 Jean-Marc DESFORGES

2 - DATES

de consultation :	16/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/05/2025
du dossier complet :	16/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

cessions de terrains

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:

Cessions de parcelles nécessaires à l'aménagement de deux lignes de bus à haut niveau de service (BHNS), sur les communes de Limoges et de Panazol.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Superficie à acquérir m ²	urbanisme	Nature de la superficie à acquérir
Panazol	AN 346	Rue d'Arsonval	1073	311	UL	Voirie, trottoir et partie d'un parking
Panazol	AN 347	Rue d'Arsonval	17286	4110	UL	Terrain anciennement à usage de stade avec bâti

4.4. Descriptif

La partie de la parcelle AN 346 à céder est en nature de voirie.

Celle de la parcelle AN 347 est un ancien terrain de sport. Présence d'un bâtiment à usage de local associatif : murs béton crépi, toiture tuile. Il est composé d'une pièce avec évier (sol carrelage, radiateur électrique). En bon état. Superficie de 35 m².



4.5. Surfaces du bâti

voir ci-dessus

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble présumée :

Commune de Panazol

5.2. Conditions d'occupation :

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UL : Zone à vocation de sports, de loisirs et de tourisme.

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

Exemples de cessions de voiries et espaces verts

Commune	Date acte	Parcelle	Adresse	Nature	Sup	Précisions	Prix
Chaptelat	13/09/2024	AO 148	Rue de la fontaine	Espace vert	234	Cessions entre collectivités	1,00 €
Panzol	14/11/2023	AY 17 18	Proximart	Voie	263	Cession particulier à commune	1,00 €
Couzeix	05/01/2023	DE 68 69	Allée Jean Albert Chauveau	voirie du lotissement	4266	Cession particulier à commune	1,00 €
Couzeix	10/05/2023	CK 89	2 allée de Fregefond	Parcelle à usage de voirie	895	Cession particulier à commune	1,00 €
Feytiat	29/04/2024	AZ 353	Le mas cerise	Espace vert	255	Cession OPH à Particulier	1,00 €
Verneuil-sur-vienne	05/06/2023	ZO 243	Les fonts	voirie du lotissement	1537	Cession particulier à collectivité	1,00 €
Verneuil-sur-vienne	06/06/2023	ZO 212 215	Les fonts	voirie du lotissement	1696	Cession particulier à collectivité	1,00 €

Ventes de terrain à vocation sports et loisirs

Commune	Zone	date	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Observations	Superficie	Vente (€)	Px/m ²
Panzol	UL	10/04/23	BZ 15	Route de la Planche d'Auze	bande de terrain	714	360	0,50
Feytiat	Ault et AUL	08/11/21	BR 98 101	Le bas faure route de toul	Environ 2,2ha en AUL (vocation sport et loisirs) préemption commune	69537	382453	5,50
Chateauponsac	UL	03/03/20	F 374	la grande lande	parcelle de terre acq commune	648	6480	10,00

⇒ Peu de termes : fourchette de 0,50 €/m² à 10 €/m².

Ventes de terrains économiques en zonage UE à Limoges (secteur ESTER) :

Date acte	Parcelle (s)	Lieudit ou voie	Observations	Vente (€)	Superficie	Prix/m ²
2023P14273	ST 186 187	allée de Faugeras	terrain à bâtir viabilisé	131740	3764	35,00
2023P12534	ST 159	allée de Faugeras	cession SAS à SCI 66202 TTC	55168	1724	32,00
2023P09600	ST 162 165	allée de Faugeras	cession Seli à SCI 52454TTC	43712	1366	32,00
2023P03953	ST 181 183	rue Buck Clayton	cession Seli à SA 112204TTC	93504	2922	32,00
2022P17159	ST 159 à 161	rue Buck Clayton	cession Seli à SAS 207 518 TTC	172932	7671	22,54
2021P13175	ST 128	1 allée Duke Ellington	cession sci à sci 45000 TTC	37500	1500	25,00
2021P03635	SX 182/AY38	rue gemini/Le haut juillac	164 268 TTC	136890	5265	26,00
2020P10505	SX 179	rue gemini	955907 TTC	213256	9272	23,00
2020P00667	SX 174	42 rue soyouz	112320 TTC	93600	3600	26,00

⇒ Fourchette de 22,54 à 35 €/m². Moyenne de 28 €/m².

Ventes de petits locaux professionnels ou garages

Date mutation	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Superficie terrain	Prix total	superficie	prix/m ²	Description
22/05/24	ES 285	Limoges	19 rue du bas fargeas	Copro	20 000	55	364	Hangar à usage de garage
19/05/21	BH 143	Limoges	55 rue de l' argonne	Copro	17 500	24	729	Garage à usage d'atelier
05/10/21	BV 731	Limoges	2 rue des hotensias	26	5000	26	192	Un garage
26/04/21	BE 703	Limoges	4 Rue Jean Dorat	21	12000	21	571	Un garage
02/06/22	CX 13	Limoges	48 rue Victor Thuillat	21	15000	21	714	Local à usage professionnel

⇒ Pas de terme relevé à Panazol. L'étude a été effectuée sur les communes alentours.

Termes de 192 €/m² à 729 €/m². Moyenne de 514 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Caractéristiques du bien à retenir pour l'estimation:

La partie de parcelle AN 346 à céder est en nature de voiries.

La partie de parcelle AN 347 à céder est bien située et de bonne configuration.

Le bâtiment présent est en bon état. Situé à l'intérieur de la parcelle AN 347, il ne dispose pas d'accès indépendant permettant d'envisager une vente séparée du reste de la parcelle.

- Pour la partie de parcelle AN 346 :

Les voiries et espaces verts ne présentent pas d'avantage en dehors de leur affectation de voie d'accès et espaces verts. La cession doit être analysée comme un transfert de charge.

Conformément aux termes de comparaison, il est retenu la valeur symbolique de 1 €.

-Pour la partie de parcelle AN 347:

Le zonage UL présente un caractère restrictif. Compte tenu de l'aménagement envisagé, les termes de ventes de terrains en UL ne semblent pas pertinents.

Compte tenu de la situation et des caractéristiques favorables du terrain, sa valeur est rapprochée de celles de terrains économiques en zone UE à Limoges.

Il est proposé de retenir une valeur haute des termes de 35 €/m².

Le bâtiment présent sur la parcelle est valorisé à la valeur moyenne des termes de petits locaux professionnels ou garage soit 514 €/m².

Pour le calcul de la valeur du terrain, son emprise au sol d'environ 40 m² (comprise dans la valeur du bâti) est extournée de la superficie à acquérir.

La valeur vénale totale du terrain est estimée à:

$$((4110 \text{ m}^2 - 40 \text{ m}^2) \times 35 \text{ €/m}^2) + (35 \text{ m}^2 \times 514 \text{ €/m}^2) = 160\,440 \text{ € arrondie à } 160\,500 \text{ €}$$

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 des biens est arbitrée à 160 501 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur libre est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 144 450 €.

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 24 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° : DELIB-67

avec 0 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 25/09/2025

Objet : Cession de foncier avenue Léon Blum à la CULM (MOOVÉO)DOSSIER BHNS

Nature : Délibérations

Matière : Domaine et patrimoine - Alienations

Date de télétransmission : 30/09/2025 Agent de transmission : Carole DANCHE - MAIRIE

Acte : Délib 67-Cession foncier av Léon Blum à la CULM (MOOVÉO)DOSSIER BHNS .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 : 087-218711406-20250925-DELIB-67-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 30/09/2025