

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq le vingt sept novembre 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 : 21 novembre 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, Francis COISNE, Marie-Noël BERGER, 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 25 novembre 2025

Aurore TONNELIER donne procuration Marie Pierre ROBERT en date du 26 novembre 2025

Laurent JARRY donne procuration à Bruno COMTE en date du 20 novembre 2025

Stéphanie PANTEIX donne procuration à Clément RAVAUD en date du 22 novembre 2025

Alain AUTHIER donne procuration à Valérie MILLON en date du 27 novembre 2025

Laurence PIPERS donne procuration à Fabien DOUCET en date du 27 novembre 2025

Excusée :

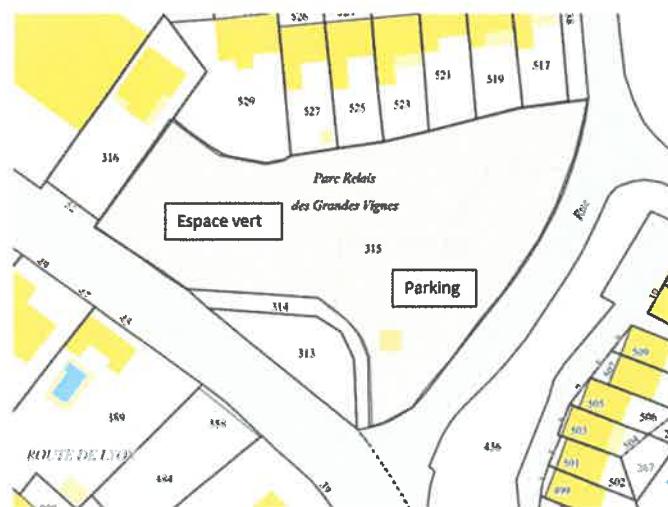
Marie-Anne ROBERT-KERBRAT

Secrétaire de séance : Martine LERICHE

Objet : Cession de foncier avenue de la Libération - dossier foncier BHNS

Délibération 2025-97

Dans le cadre du projet du bus à haut niveau de service (BHNS, dénommé MOOVÉO), la Communauté Urbaine de 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 AS n°0315.



Cette parcelle cadastrée section A5 n°0315, d'une contenance d'environ quatre mille cinq mètres carrés (4 005 m²) est pour une partie enherbée et pour une autre aménagée pour le parking relais du terminus de la Ligne 1 de la STCL, dénommé « Parc Relais des Grandes Vignes ».

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

- Extrait du caractère de la zone : « *Zone urbaine ancienne, dense, de mixité sociale, associant zones pavillonnaires, immeubles collectifs, services publics et de santé, activités commerciales et artisanales. Un sous-secteur UH1b* ».

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 09/09/2025, la valeur vénale libre des biens a été arbitrée à 58 000 €.

Les conditions de la cession sont les suivantes :

- o acceptation par l'acquéreur de la parcelle en l'état,
- o versement à la Collectivité de la somme forfaitaire de 58 000 €,
- o délimitation parcellaire à la charge de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole,
- o frais d'acte notarié à la charge de la Communauté Urbaine Limoges Métropole,
- o attribution d'une jouissance anticipée du bien à la Communauté Urbaine de 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 A5 n°0315 en date du 09 septembre 2025 ;

VU l'avis favorable sur le dossier présentant le projet MOOVÉO donné par le Conseil Municipal par délibération 2025-054 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 58 000 €,
- 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,

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ

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

| Numérotation cadastrale | Superficie |
|-------------------------|----------------------------|
| N°315 | 4 005 m ² |
| Total | 4 005 m² |

moyennant le prix forfaitaire de **58 000 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 de 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 28 novembre 2025

Le Maire



Fabien DOUCET

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le **03/12/2025**

Publié ou notifié

03/12/2025

ANNEXE – CESSION DE FONCIER AVENUE DE LA LIBÉRATION - DOSSIER FONCIER BHNS

7302 - SD



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 09/09/2025

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montmaillard
87043 LIMOGES CEDEX
mail : ddflp87.pole-evaluations@dfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Labrouste

Téléphone : 05 55 45 70 51
Courriel : stephane.labrouste@dfip.finances.gouv.fr
MIF, DS/OSI: 25470173/2025-47114-55552

M Le Maire

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 :

Terrain

Adresse du bien :

Les grandes vignes 87350 Panzol

Valeur Vénale :

58 000 € 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 TESSIER Anthony

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 25/07/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | / |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | / |
| du dossier complet : | 22/08/2025 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession de biens

3.2. Nature de la salsine

| | |
|--|-------------------------------------|
| 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 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. Cession au profit de la Communauté Urbaine de Limoges.

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 l'angle de l'avenue de la libération et de la rue des châtaigniers. Situation en zone urbaine et pavillonnaire.

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/Lieu dit | Superficie m ² | Urbanisme | Nature de la superficie à acquérir |
|---------|----------|--------------------|---------------------------|-----------|--------------------------------------|
| Panazol | AS 315 | Les grandes vignes | 4005 | UH1 | Espace vert et parking (parc relais) |

4.4. Descriptif

Le terrain est à usage de parc relais et d'espace vert. Il est constitué pour 1400 m² environ d'un parking et de voiries et pour 2605 m² d'espace vert. Cet espace vert est relativement plat pour 700 m² et le restant est en pente assez marquée.

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

Zone UH1 : 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(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

Vente de terrains à bâtir de grande superficie à Panazol

| Date négociation | Ref Cadastre | Adresse | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m² | Observation |
|------------------|--------------|------------------------|----------------------|------------|---------|-----------------|
| 07/03/2024 | CO 60 | 5 rue Louis Méridier | 1260 | 165 000 | 131,13 | Terrain à bâtir |
| 21/02/2025 | AY 118 115 | 3 all de proximité | 1981 | 87 000 | 44,37 | Terrain à bâtir |
| 05/11/2024 | CC 65 | 38 place d'assez tout | 1246 | 50 000 | 40,12 | Terrain à bâtir |
| 05/09/2023 | AC 302 | Av du p'tit rire coty | 2023 | 110 000 | 54,37 | Terrain à bâtir |
| 27/07/2023 | CC 6 | Place d'assez tout | 1005 | 70 000 | 69,65 | Terrain à bâtir |
| 02/10/2023 | AD 368 | 6057 av Louis leboulle | 1997 | 70 000 | 35,05 | Terrain à bâtir |

⇒ fourchette de 35,05 à 84,13 €/m². Moyenne de 54,61 €/m²

Exemples de cessions de voiries et espaces verts

| Commune | Date n°trc | Parcelle | Adresse | Nature | Sup | Précisions | Prix |
|-------------------|------------|-----------|----------------------------|----------------------------|------|------------------------------------|--------|
| Chapela | 13/09/2024 | AD 148 | Rue de la fontaine | Espace vert | 234 | Cession entre collectivité | 1,00 € |
| Panazol | 14/11/2023 | AY 1718 | Proximité | Voirie | 263 | Cession particulier à caractère | 1,00 € |
| Couzeix | 05/01/2023 | DE 6869 | Allée Jean Albert Chauvoux | voirie de l'habitation | 4266 | Cession particulier à caractère | 1,00 € |
| Couzeix | 10/05/2023 | CX 59 | 2 allée de Freycou | Parcelle à usage de voirie | 895 | Cession particulier à caractère | 1,00 € |
| Feytiat | 29/04/2024 | AZ 353 | Le ruisseau | Espace vert | 255 | Cession OPH à Particulier | 1,00 € |
| Vernon-sur-vienne | 05/06/2023 | ZD 243 | Les fontes | voirie de l'habitation | 1537 | Cession particulier à collectivité | 1,00 € |
| Vernon-sur-vienne | 05/06/2023 | ZD 212215 | Les fontes | voirie de l'habitation | 1676 | Cession particulier à collectivité | 1,00 € |

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:

-parcelle en nature de parking et d'espace vert.

Concernant la partie en nature de voirie et de parking :

Dans le cadre du projet (avec maintien de la fonctionnalité de parking public), les voiries ne présentent pas d'avantage en dehors de leur affectation de voie d'accès. La cession doit être analysée comme un transfert de charge.

Cette partie ne sera pas valorisée

Concernant la partie en nature d'espace vert, compte tenu de sa superficie importante, il semble opportun de la valoriser.

La partie plate située en haut de la parcelle ne pourrait devenir aisément un terrain constructible et doit être considérée comme du terrain d'agrément.

Cette partie est valorisée à la valeur basse des termes 35 €/m².

Le restant est d'une configuration médiocre qui nécessiterait des travaux de terrassement importants pour envisager une construction.

Cette partie est valorisée à la valeur basse des termes 35 €/m² avec un abattement de 50 %.

La valeur du terrain est estimée à : (1400 m² x 0 €/m²) + (700 m² x 35 €/m²) + (1905 x 35/2 €/m²) = 57 837,50 arrondie à 58 000 €.

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 libre du bien est arbitrée à 58 000 €.

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 52 200 €.

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 protogation 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° : DELIB97

avec 1 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 28/11/2025

Objet : Cession de foncier av de la Libération-dossier foncier BHNS

Nature : Délibérations

Matière : Domaine et patrimoine - Alienations

Date de télétransmission : 03/12/2025 Agent de transmission : Carole DANCHE - MAIRIE

Acte : Délib 97-Cession de foncier av de la Libération-dossier foncier BHNS.pdf

Annexes :

1 - Délib 97-ANNEXE-Cession de foncier av de la Libération - Dossier foncier BHNS.pdf

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



Accusé de Réception

LA PREFECTURE

DEPARTEMENT 087

Identifiant de l'acte : 087-218711406-20251128-DELIB97-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 03/12/2025