

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six le dix-huit juin 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 : 12 juin 2026

Nombre de conseillers en exercice : 33

Quorum : 17

Nombre de conseillers présents : 30

Présents : Fabien DOUCET, Isabelle NÉGRIER-CHASSAING, Marie-Pierre ROBERT, Laurent CHASSAT, Anca VORONIN, Franck LENOIR, Danielle TODESCO, Jean-Pierre GAUGIRAN, Laurent PHIALIP, Jean-Christophe ROMAND, François SALAGNAC, Pascale ETIENNE, David PENOT, Laurent GÉRALD, Vincent LABRUNE, Cécile LAMOURAUX, Nadine NADAUD, Sylvie MILLON, Gilles MONTI, Philippe PRINCE, Daniel RAYMONDIE, Virginie CHARPATEAU, Françoise MALEFOND, Patricia GADAUD, Claire MARCHAND, Stéphanie PANTEIX, Lysandre MERLIER, Valérie MILLON, Patricia LAMOUREUX, Jean-Luc LABRUNIE

Excusés par procuration :

Jean DARDENNE donne procuration à Pascale ETIENNE en date du 15 juin 2026

Martine LERICHE donne procuration à Isabelle NÉGRIER-CHASSAING en date du 18 juin 2026

Clément RAVAUD donne procuration à Fabien DOUCET en date du 18 juin 2026

Secrétaire de séance : Anca VORONIN

Objet : Cession de foncier avenue du Général de Gaulle - Dossier BUISSON - PASQUET
Délibération 2026-104

Dans le cadre de la valorisation de ses fonciers communaux, la collectivité a initié une démarche de cession de certaines parcelles d'espaces verts de lotissement dans le but de les affecter à des opérations de construction. Au terme d'une enquête publique, le Conseil municipal, par délibération en date du 3 janvier 2017, a décidé de prononcer le déclassement de la parcelle cadastrée AI n°310, division de la parcelle AI n°153, sise avenue du Général de Gaulle, en vue de son aliénation.

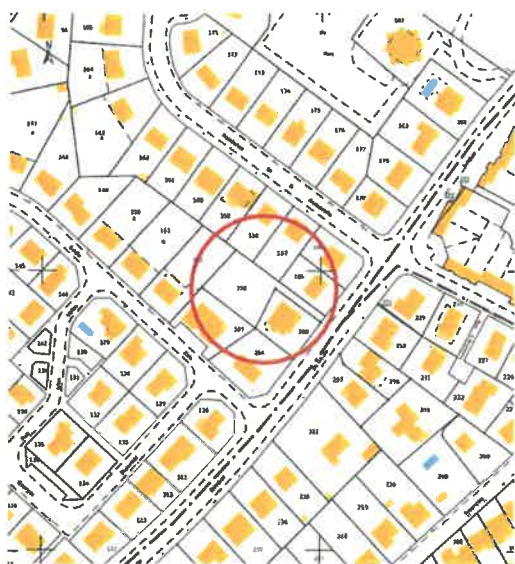
La collectivité a ainsi confié un mandat exclusif d'entremise immobilière au Cabinet DUARTE, cabinet de Géomètre-Expert Foncier et d'ingénierie VRD, afin de rechercher des acquéreurs pour ce bien. Les frais de négociation, d'un montant de 2 500 €, seront à la charge des acquéreurs.

Le 28 mai 2026, le Cabinet DUARTE a reçu de la part de Monsieur Théophile BUISSON et de Madame Philippine BUISSON-PASQUET une proposition d'acquisition de la parcelle AI n°310.

Cette parcelle cadastrée section AI n°310, d'une superficie de 1 009 m², est enherbée. Elle est classée en zone UH2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Extrait du caractère de la zone :

« Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne, constituée de vieux quartiers, d'îlots excentrés et de zones pavillonnaires récentes. La fonction résidentielle est largement dominante bien qu'il s'y associe des activités commerciales et artisanales. »



Les conditions de cession sont les suivantes :

- Acceptation de la parcelle en l'état ;
- Versement à la Commune de la somme forfaitaire de 62 500 € ;
- Frais de négociation de 2 500 € à la charge des acquéreurs ;
- Frais d'acte notarié à la charge des acquéreurs ;
- Durée de validité de la convention fixée à 18 mois à compter de la date de la délibération du Conseil municipal autorisant sa signature.

Le Conseil municipal est invité à approuver ce projet de cession de terrain à intervenir avec Monsieur Théophile BUISSON et Madame Philippine BUISSON-PASQUET 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 L.2122-21 et L.2241-1 ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L.3211-14 ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 3 janvier 2017 prononçant le déclassement de la parcelle cadastrée AI n°310 ;

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 relative à la parcelle cadastrée section AI n°310 en date du 13 mai 2023 et prorogée le 11 juin 2026 ;

VU l'offre d'achat formulée par Monsieur Théophile BUISSON et Madame Philippine BUISSON-PASQUET ;

CONSIDÉRANT que les conditions de la cession sont les suivantes :

- Versement à la Commune de la somme forfaitaire de 62 500 € ;
- Acceptation du terrain en l'état ;
- Prise en charge des frais de négociation d'un montant de 2 500 € par les acquéreurs ;
- Prise en charge des frais d'acte notarié par les acquéreurs ;

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 cadastrée comme suit :

Section	Numéro	Superficie
AI	310	1 009 m ²
Total		1 009 m ²

moyennant le prix forfaitaire de soixante-deux mille cinq cents euros (62 500 €) net vendeur ;

- **DE PRÉCISER** que les frais de négociation ainsi que les frais d'acte notarié seront à la charge des acquéreurs ;
- **DE DONNER POUVOIR** à Monsieur le Maire pour la signature de l'acte de vente à intervenir ainsi que de 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 19 juin 2026

Le Maire



Fabien DOUCET

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

Le 22/06/2026

Publié ou notifié

23/06/2026

COMMUNE DE PANAZOL – HAUTE-VIENNE
CONVENTION DE CESSIION D'UN TERRAIN
COMMUNAL AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Le

ENTRE :

Monsieur **Fabien DOUCET**, Maire, autorisé par délibération du Conseil municipal de PANAZOL en date du 18 juin 2026

d'une part,

ET :

L'indivision constituée de :

- Monsieur Théophile BUISSON, demeurant 4, place du Présidial – 87000 LIMOGES
- Madame Philippine BUISSON-PASQUET, demeurant 4, place du Présidial - 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, le 5 mai 2022 et le 27 février 2026 et révisé par délibération du Conseil municipal le 18 février 2020 et plus particulièrement l'item 4 du Plan d'Aménagement et de développement Durable (P.A.D.D),

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 3 janvier 2017, approuvant le déclassement et la désaffectation de la parcelle AI n°310,

Considérant que la parcelle cadastrée AI n° 310 est classée en zone UH2 (Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne, constituée de vieux quartiers, d'îlots excentrés et de zones pavillonnaires récentes. La fonction résidentielle est largement dominante bien qu'il s'y associe des activités commerciales et artisanales) au PLU de Panazol ;

Il a été convenu ce qui suit :

Engagement de la Commune de PANAZOL

La Commune de PANAZOL cède en l'état, la parcelle ci- après désignée, au prix forfaitaire de **soixante-deux mille cinq cents euros (62 500 €)** :

Numérotation cadastrale	Superficie
AI n 310	1 009 m ²
Total	1 009 m ²

Engagement de l'indivision BUISSON-PASQUET

L'indivision accepte en l'état la parcelle cédée.

L'indivision versera à la Commune de Panazol la somme forfaitaire **de soixante-deux mille cinq cents euros (62 500 €)**.

L'indivision prendra à sa charge les frais d'acte notarié.

Conditions particulières

Durée de validité de la convention : 18 mois à compter de la date du Conseil municipal autorisant le Maire à signer celle-ci.

Pour l'indivision,

Théophile BUISSON

Philippine BUISSON-PASQUET

Pour la Commune de PANAZOL,

Le Maire,
Fabien DOUCET

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 16/05/2023

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
 87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
 publiques de Haute-Vienne

mél. : ddfp87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Stéphane Labrousse

M Le Maire

Téléphone : 05 55 45 69 75

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

Réf. DS/OS: 12212772/2023-87114-23311

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 :

Rue Emile Zola 87350 Panazol

Valeur Vénale :

60 000 € 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 Desforges Jean-Marc

2 - DATES

de consultation :	17/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	17/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un bien

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé:

Cession d'un terrain nu

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans l'agglomération de Limoges

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

Dans un quartier pavillonnaire proche du centre-ville avec accès sur l'avenue du Général de Gaulle.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m²
Panazol	AI 310	Rue Emile zola	1009

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

4.4. Descriptif

Terrain situé en deuxième zone et en contrebas de la rue Emile Zola et de l'avenue du général de Gaulle. L'accès sur l'avenue est possible par une bande de terrain d'environ 120 m² comprise dans la parcelle.

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 UH2 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 à bâtir à Panazol (superficie entre 740 et 1117 m²)

Date mutation	Ref. Cadastres	Adresse	Superficie terrain	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	observations
02/03/2022	AH 254	Av du general de gaulle	900	65000	72,22	Terrain avec deux façades sur rue
19/06/2020	AM 228 234 235	21 rue Baudelaire	1027	50000	48,68	TAB (nouvelle adresse 25 rue baudelaire)
07/01/2022	CY 52	7 rue de la laïcité	1071	58000	54,15	TAB lotissement les bosquets
10/03/2022	CY 50	11 rue de la laïcité	791	57000	72,06	TAB
30/03/2022	CY 63	16 rue Roland Barthes	864	52000	60,18	TAB lotissement les bosquets
30/08/2021	CY 70	24 rue Roland Barthes	740	51000	68,91	TAB lotissement les bosquets
11/05/2020	AM 248 255	Planche d'Auze Nord	1117	70000	62,66	TAB lotissement l'Academie III
08/01/2021	AM 246 251 256	Planche d'Auze Nord	1078	60000	55,65	TAB lotissement l'Academie III
03/12/2020	AB 28	Rue de la filature	1025	48000	42,82	TAB
24/04/2020	AO 325	8 b rue Antoine saint exupéry	1103	60000	54,39	

⇒ termes de 42,82 €/m² à 72,22 €/m². Moyenne de 59,17 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Le terrain se situe dans un secteur favorable, près du centre-ville où il reste peu de parcelles disponibles, toutefois sa configuration en contrebas des parcelles bâties AI 309 et AI 307, limite son attractivité.

Aussi, il est retenu la valeur moyenne de termes de comparaison de 59,17 €/m².

soit 1009 m² x 59,17 €/m² = 59 702 € arrondie à 60 000 €.

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 60 000 €.

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 54 000 €.

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 handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal stroke and a small loop at the end.

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.



Liberté
Égalité
Fraternité



Le 11/06/2026

Direction départementale des Finances Publiques
de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

31 rue Montmailler
87043 LIMOGES CEDEX

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

M le Maire de Panazol

Affaire suivie par : Stéphane LABROUSSE

téléphone : 05 55 45 70 31

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

Réf DS/OSE : Prorogation 2023-87114-29311

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : Saisine pour prorogation de la valeur venale fixée par l'avis n° 2023-87114-29311 du 16/05/2023.

Par courriel du 11/06/2026, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale de la parcelle

AI 310 rue Emile Zola à Panazol en vu de sa cession.

En effet, vous indiquez que le précédent avis du 16/05/2023 (n° 2023-87114-29311) est désormais révolu.

Compte tenu de ces éléments, la valeur vénale fixée à 60 000 € est reconduite.

Cette estimation est assortie d'une marge d'appréciation de plus ou moins 10 %.

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

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour la Directrice et par délégation,

Stéphane Labrousse
Inspecteur

PANAZOL - MAIRIE

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : DELIB104

avec 1 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 19/06/2026

Objet : Cession de foncier av du Gal de Gaulle - Dossier BUISSON-PASQUET

Nature : DÃ©libÃ©rations

Matière : Domaine et patrimoine - Alienations

Date de télétransmission : 22/06/2026 Agent de transmission : Carole DANCHE

Acte : DÃ©lib104-Cession de foncier av du Gal de Gaulle - Dossier BUISSON-PASQUET .pdf

Annexes :

1 - DÃ©lib104-ANNEXE-Cession de foncier av du Gal de Gaulle - Dossier BUISSON-PASQUET .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



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA PREFECTURE

DEPARTEMENT 087

Identifiant de l'acte : 087-218711406-20260619-DELIB104-DE

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 22/06/2026