DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-six le vingt-trois 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 de la convocation du Conseil Municipal : 15 septembre 2026
Nombre de conseillers en exercice : 33
Quorum : 17
Nombre de conseillers présents : 31

Présents : Fabien DOUCET, Isabelle NÉGRIER-CHASSAING, Clément RAVAUD, Marie-Pierre ROBERT, Laurent CHASSAT, Franck LENOIR, Jean DARDENNE, Jean-Pierre GAUGIRAN, Laurent PHIALIP, Jean-Christophe ROMAND, François SALAGNAC, Pascale ETIENNE, David PENOT, Laurent GÉRALD, Vincent LABRUNE, Cécile LAMOURAUX, Nadine NADAUD, Martine LERICHE, 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.

Excusées par procuration :
Danielle TODESCO donne procuration à Franck LENOIR en date du 22 septembre 2026
Anca VORONIN donne procuration à Fabien DOUCET en date du 23 septembre 2026

Secrétaire de séance : Franck LENOIR

Objet : Cession de foncier avenue Léo Lagrange – AN n°388 - dossier Darnis BROUILLAUD
Délibération 134

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 lotissements 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 26 juin 2024, a décidé de prononcer en vue de son aliénation le déclassement de la parcelle cadastrée AN n°388, division de la parcelle AN n°65, sise 11, avenue Léo Lagrange.
La collectivité a en outre 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 ces biens. Les frais de négociation, d'un montant de 2 500€, seront à la charge des acquéreurs.
Le 31 juillet 2026, celui-ci a reçu de la part de Madame Aurélie DARNIS BROUILLAUD une proposition pour l'acquisition de la parcelle AN n°388 dans le but d'y construire un cabinet infirmier.

Cette parcelle, cadastrée section AN n°388, d'une surface de quatre cent quatre-vingt-dix mètres carrés (490 m²) est enherbée.
Elle est classée en zone UH2 au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

PLAN DE LA CESSION :



Le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-Vienne, dans son avis du 4 avril 2024, a estimé la parcelle d'origine, cadastrée AN n°65, d'une superficie de 695 m², au prix de 48 000 €, soit une valeur de 69,06 €/m². Rapportée à la surface vendue, de 490 m², l'estimation théorique de la parcelle AN n°388 se monte ainsi à 33 839,40 €.

La négociation a permis de fixer le prix de cession de la parcelle AN n°388 à 42 500 €, soit 86,73 €/m².

Les conditions de cette cession sont les suivantes :

- versement à la Collectivité de la somme forfaitaire de 42 500 €,
- acceptation de la parcelle en l'état par l'acquéreur,
- frais de négociation de 2 500 € à la charge de l'acquéreur,
- frais d'acte notarié à la charge de l'acquéreur,
- durée de validité de la convention fixée à 18 mois à compter de la date du Conseil municipal autorisant à la signer.

Le Conseil municipal est invité à approuver ce projet de cession de terrain ainsi que les termes de la convention, à intervenir avec Madame Aurélie DARNIS BROUILLAUD et à autoriser Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à l'aboutissement de 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 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 d'origine, cadastrée section AN n°65, en date du 04 avril 2024 ;

CONSIDÉRANT qu'en contrepartie du foncier cédé, Madame DARNIS BROUILLAUD Aurélie, s'engage à :

- verser à la Commune la somme forfaitaire de 42 500 €,
- accepter le terrain en l'état,
- prendre à sa charge les frais de négociation d'un montant de 2 500 €,
- 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 ainsi que les termes de la convention à intervenir ;
- **DE CÉDER** la parcelle, propriété de la commune et cadastrée section AN, sous le numéro :

Numérotation cadastrale	**Superficie**
N°388	490 m²
Total	**490 m²**

moyennant le prix forfaitaire de **42 500 euros net vendeur** ;

- **DE PRÉCISER** que les frais de négociation ainsi que les frais d'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention, l'acte de vente à intervenir ainsi que tout document nécessaire à l'aboutissement de cette 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 2026

Le Maire

MAIRIE DE PANAZOL

Fabien DOUCET

Certifié exécutoire
Reçu en Préfecture
Le 28/09/2026
Publié ou notifié
29/09/2026

COMMUNE DE PANAZOL – HAUTE-VIENNE
CONVENTION DE CESSION D'UN TERRAIN
COMMUNAL AVENUE LÉO LAGRANGE

Le

ENTRE :

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

d'une part,

ET :

Madame Aurélie DARNIS BROUILLAUD, demeurant 250, route de la Source - 87200 SAINT-JUNIEN

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 26 juin 2024, approuvant le déclassement et la désaffectation de la parcelle AN n°388,

Considérant que la parcelle cadastrée AN n° 388 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 quarante-deux mille cinq cents euros (42 500 €) :

Numérotation cadastrale	Superficie
AN n 388	490 m²
Total	490 m²

Engagement de Madame DARNIS BROULLAUD Aurélie

Madame Aurélie DARNIS BROUILLAUD accepte en l'état la parcelle cédée.

Madame Aurélie DARNIS BROUILLAUD versera à la Commune de Panazol la somme forfaitaire de quarante-deux mille cinq cents euros (42 500 €).

Madame Aurélie DARNIS BROUILLAUD prendra à sa charge les frais de négociation d'un montant de deux mille cinq cents euros (2 500 €).

Madame Aurélie DARNIS BROUILLAUD 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.

L'acquéreur,

Aurélie DARNIS BROUILLAUD

Pour la Commune de PANAZOL,
Le Maire,

Fabien DOUCET

7300-1-SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
87050 LIMOGES CEDEX

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe GOUTORBE

téléphone : : 06 20 77 79 39

courriel : philippe.goutorbe1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2024-87114-21762

Le 04/04/2024

La Directrice départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

à

Monsieur le Maire
de la commune de Panazol

RAPPORT D'ÉVALUATION
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



Désignation du bien :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	11 Avenue Léo Lagrange
Commune :	87350 Panazol
Département :	Haute-Vienne (87)
Valeur :	**48 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de PANAZOL

affaire suivie par : M. Jean-Marc DESFORGES, Directeur des Services Techniques, jean-marc.desforgs@mairie-panazol.fr

vos références : AN 65.

2 - DATEL

de consultation : 19/03/2024

de réception : 19/03/2024

de visite : non visité.

de dossier en état : 19/03/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☑
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

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 . Le ben pourra être cédé dans son intégralité ou en prtie en conservant l'espace en nature de prking donnant sur la rue Martin Nadaud.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune située dans l'agglomération de Limoges.

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

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

Parcelle à proximité immédiate d'un secteur pavillonnaire et de la ZA Martin Nadaud.

4.3. Références Cadastrales



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m² emprise cédée	Nature réelle
Panazol	AN 65	11 avenue Léo Lagrange	695	Terrain à bâtir

4.4. Descriptif

Parcelle non bâtie à l'angle de l'avenue Léo Lagange et de la rue Martin Nadaud. Constituée d'un ancien lot du lotissement, invendu et rétrocédé à la commune. La partie à céder est en légère pente, de forme triangulaire et avec double façade sur rues.

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Panazol

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

La parcelle est en zone UH2 au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Panazol. La zone UH2 est une zone urbaine de densité moyenne, constituée de vieux quartiers, d'îlots excentrés et de zones pavillonnaires récentes.

6.2.Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

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

7.2 Déclinaison

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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de terrains à bâtir (superficie entre 740 et 1117 m²) à Panazol (2020-2022)

Date mutation	Ref. Cadastrales	Adresse	Superficie terrain	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	observations
02/03/2022	AH 254	Av du général 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	

⇤ Valeurs comprises entre 42,82 et 72,22 €/m².

8.1.2.Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Méthode par comparaison

Compte tenu de la bonne situation du terrain à l'intersection de deux voies, mais du possible maintien en nature de parking d'une partie de sa superficie, on retient un prix conforme aux termes hauts de la fourchette, sans toutefois atteindre le prix de cession le plus haut, soit 69 €/m².

695 m² x 69 €/m² = 47 955 €, arrondi à 48 000 €.

La valeur totale de ce bien est donc de 48 000 €.

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 du bien est estimée à 48 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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 départementale des Finances publiques
et par délégation,



Philippe GOUTORBE
Inspecteur des Finances publiques

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Cession de foncier avenue Léo Lagrange ? AN n°388 - dossier Darnis BROUILLAUD

Date de décision: 25/09/2026

Date de réception de l'accusé de réception : 28/09/2026

Numéro de l'acte : 06_DELIB134

Identifiant unique de l'acte : 087-218711406-20260925-06_DELIB134-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1
Urbanisme
Documents d urbanisme

Date de la version de la classification : 29/08/2019

Nom du fichier : DELIB134-CESSION DE FONCIER AV LÉO LAGRANGE-AN N°388-DOSSIER DARNIS BROUILLAUD.pdf (99_DE-087-218711406-20260928-06_DELIB134-DE-1-1_1.pdf)