



## EXTRAIT du REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 septembre 2022

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-deux et le vingt-sept septembre à 18 heures le Conseil Municipal de la Ville de TULLE, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Bernard COMBES.

### N°6

**Etaient présents :** M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, Mme Sylvie CHRISTOPHE, M. Michel BOUYOU, Mme Stéphanie PERRIER, M. Fabrice MARTHON, Mme Sandy LACROIX, M. Jérémy NOVAIS, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, M. Stéphane BERTHOMIER Maires - Adjoint, M. Pascal CAVITTE, Mme Christèle COURSAT, Mme Yvette FOURNIER, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, M. Patrick BROQUERIE, M. Gérard FAUGERES, M. Serge HULPUSCH, Mme Christine DEFFONTAINE, M. Clément VERGNE, Mme Aïcha RAZOUKI, M. Sébastien BRAZ, M. Raphaël CHAUMEIL, Mme Anne BOUYER, M. Henry TURLIER, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 27 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Mme Ana-Maria FERREIRA par M. Bernard COMBES, Mme Ayse TARI par M. Fabrice MARTHON, Mme Zohra HAMZAOUI par Mme Sylvie CHRISTOPHE.

Etaient absents : M. Michel BREUILH, M. Grégory HUGUE, Mme Micheline GENEIX.

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

---

### Approbation de la préemption de l'immeuble sis, 44 avenue Victor Hugo

Le Conseil Municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Budget communal,
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L 213-2, R 213-7 et D 213-13,
- Vu l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation,
- Vu sa délibération n°42 du 30 mars 2007 approuvant la mise en place d'un Droit de Préemption Urbain Renforcé,
- Vu sa délibération n° 7 du 13 décembre 2011 relative à la modification du Droit de Préemption Urbain Renforcé en l'instituant sur la totalité des zones urbaines (U) et la totalité des zones à urbaniser (1AU, 1AUX, 2AU) du plan local d'urbanisme,
- Considérant que, par déclaration de droit de préemption urbain arrivée en Mairie de Tulle le 11 juillet 2022 et enregistré sous le n° 22 T 289, Maître Valérie Lapotre-Rouzade, notaire à Agen, a fait part de l'intention de Monsieur Quentin Robin Roques d'aliéner son immeuble sis 44 avenue Victor Hugo à Tulle, cadastré section AS, numéro 8 et comprenant un local commercial et deux appartements moyennant le prix de 149 000 € net vendeur,
- Vu l'avis des Domaines établi le 15 septembre 2022,

- Considérant que ce bien a été ciblé par la Ville de Tulle dans le cadre de sa stratégie foncière et d'aménagement urbain, cette dernière ayant engagée en 2019 une étude de programmation urbaine qui confiée au bureau d'études VE2A,
- Considérant qu'un diagnostic territorial stratégique, complété par des études pré-opérationnelles sur l'habitat et le commerce ainsi que par une grande campagne de concertation auprès des habitants de Tulle Agglo, a été réalisé au préalable de cette étude de programmation urbaine, a notamment conduit à définir 3 périmètres : un périmètre « centre-ville », un périmètre d'opération de revitalisation de territoire (ORT) et un périmètre OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain),
- Considérant que l'avenue Victor Hugo est un des secteurs d'intervention prioritaires et que sur celle-ci deux « îlots » doivent faire l'objet d'un traitement particulier et prioritaire (ex cinéma le Palace et îlot Jouve),
- Considérant que la Ville de Tulle a demandé à l'Etablissement Public de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) d'engager la maîtrise foncière amiable sur l'îlot dit « Jouve » par l'acquisition du bien sis 44 bis avenue Victor Hugo cadastré AS 5, AS 6, AS 7, AS 9, AS 11,
- Considérant que le compromis de vente pour ce bien a été signé et la signature de l'acte authentique est prévue avant la fin de l'année,
- Considérant la DIA reçue le 11 juillet 2022 par la Ville de Tulle faisant état d'une possible vente d'un ensemble immobilier situé 44 avenue Victor Hugo au prix de 149 000 €.
- Considérant que ce bien entre dans le champ de la stratégie de maîtrise foncière de l'îlot dit « Jouve » avenue Victor Hugo,
- Considérant que la Ville de Tulle souhaite faire valoir son droit de préemption concernant ce bien sis 44 avenue Victor Hugo,
- Considérant que, par courrier en date du 30 juillet 2022, la Ville de Tulle a demandé au propriétaire des éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble et la visite de son bien, lesquels ont été remis à la collectivité le 14 septembre 2022 par Maître Lapotre-Rouzade,
- Considérant que l'estimation des Domaines étant très inférieure au montant de l'acquisition par le propriétaire actuel et au montant mentionnée dans la DIA, une négociation a été engagée entre la Ville et le propriétaire,
- Considérant qu'un accord a été trouvé pour une cession à 132 000 euros

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

**1 - Autorise** l'exercice du droit de préemption pour le bien sis 44 avenue Victor Hugo, cadastré section AS, numéro 8 et comprenant un local commercial et deux appartements.

**2 - Décide** l'acquisition de ce bien pour un montant de 132 000 €.

**3 - Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents qui seraient nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de préemption et l'acquisition.

**4 - Précise** que le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique de vente conformément à l'article L. 213-14 du Code de l'Urbanisme.

**5 - Les dépenses** en résultant seront inscrites au budget de la Ville.

6 - Une copie de la délibération sera transmise à:

- Monsieur le Préfet
- Madame le Directeur Départemental des Finances Publiques
- Monsieur le Trésorier Principal
- Maître Valérie Lapotre-Rouzade, Notaire
- Monsieur Quentin Robin Roques

7 - La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



Le secrétaire de séance

Clément VERGNE

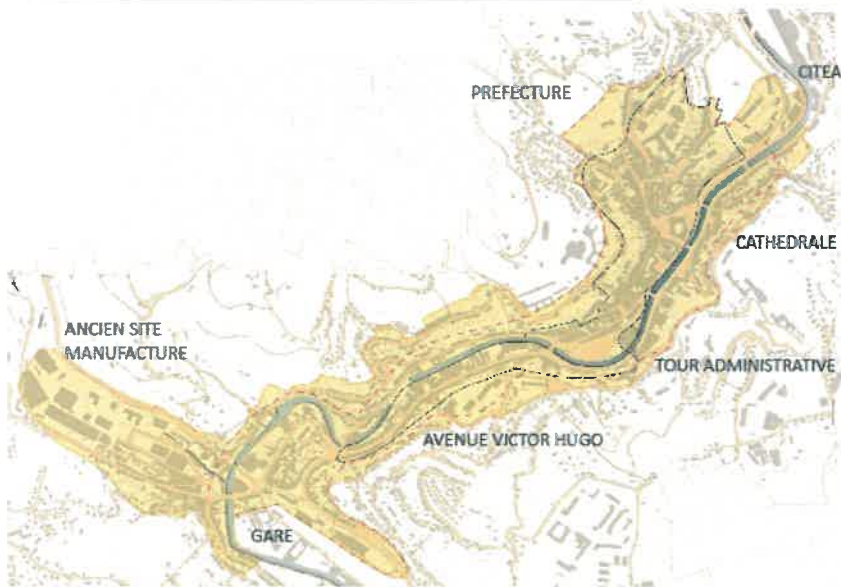
Transmis au Contrôle de Légalité le : 30 SEP. 2022  
Date et ref de l'accusé de réception : 30 SEP. 2022




DB - 27092022

# ANNEXE

## PERIMETRES CENTRE-VILLE/ORT/OPAH RU

### ACTION CŒUR DE VILLE PERIMETRES D'INTERVENTION



-  Périmètre ORT
-  Périmètre centre-ville
-  Périmètre OPAH RU

# PROGRAMMATION URBAINE VE2A – AVENUE VICTOR HUGO

**Vers un centre-ville clarifié et attractif ?**

Plus qu'un centre-ville, un parc urbain, habité et récréatif !



---

**Au cœur du centre-ville, le quai de Rigny comme l'avenue Victor Hugo passent en zone 30.**

L'avenue Victor Hugo devient un quartier habité et connecté à la Corriège (P1 et P3).

L'avenue est séquencée afin de manière à ralentir les véhicules et faciliter la traversée des piétons d'un trottoir à l'autre incitant à la flânerie.

Lorsque les commerces ferment le soir, les secteurs P3, P5 et P6 gardent leur attractivité pour les habitants ou les promeneurs.

Le cadencement des bus est renforcé et les mobilités douces favorisées ce qui permet de supprimer du stationnement longitudinal au profit d'espaces piétons végétalisés, accueillants et apaisés.

Le parking Mermoz parking de la rue commerçante au même site que Squette, est rattaché à l'avenue par un aménagement du cheminement harmonisé avec les aménagements de V. Hugo.

**La richesse d'un écosystème urbain !**



**Exemples 2 :**

Quelle pertinence du garage au cœur du centre-ville ?

Une évolution à préparer via le PLU ?

Une insertion urbaine à travailler au service d'une artère commerçante structurante et attractive !



Niveau d'intervention : minima, faible, important, complexe.

Acteurs à mobiliser : associations, ville-partenaires, acteurs privés

Groupement VE2A - Abert et Associés, COBITREX - Séminaire élus sur les fiches actions

Février 2020 | p. 33

**Vers un centre-ville clarifié et attractif ?**

Plus qu'un centre-ville, un parc urbain, habité et récréatif !



---

- Aires de bus
- Terrasses
- Accueil d'événements
- Périmètres opérationnels
- Accès canals/pédale
- Existence stratégique



**P3**

Espace mixte associatif  
Co-working / Résidence d'artistes  
Lettre Vivants/Le Tiers Livants  
Café réuni  
Hublage de jeunesse  
ACC travaillant et ouvert avec une vocation commerciale  
Type boutiques à l'essai

**- 23 places**

**P4**

Perméabilisation du parking et végétation du quartier pour les piétons - Hugo E. Séchais

**P5**

Du 44 au 54 av. V. Hugo  
Requalification des commerces existants dans un ensemble neuf ouvert sur la Corriège et organisé autour d'une place qui se prolonge sur le trottoir en face qui peut être élév.  
Logements hauts - restauration

**- 23 places**

**P6**

Accession / payement de l'accès au parking Squette  
(Epiquage de la Corriège)  
- réaménagement du trottoir/banquette de la Corriège  
- réaménagement du trottoir/banquette de la rue

**- 9 places**

**P7**

Végétalisation de l'accès au garage pour une meilleure intégration dans les aménagements globaux de l'avenue notamment à l'aval du pont de la Barrière

**- 2 places**

Groupement VE2A - Abert et Associés, COBITREX - Séminaire élus sur les fiches actions

Février 2020 | p. 34

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 15/09/2022

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier  
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00  
mél. : [ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

La Directrice départementale des Finances  
publiques de Haute-Vienne

à

Monsieur le Maire de la Commune de Tulle

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12

courriel : [vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf OSE : 2022-19272-57097

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



<i>Désignation du bien :</i>	Immeuble mixte (commerce + appartements)
<i>Adresse du bien :</i>	44 avenue Victor Hugo
<i>Commune :</i>	19 000 Tulle
<i>Département :</i>	Corrèze (19)
<i>Valeur :</i>	<b>79 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %</b>

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 Tulle

affaire suivie par : Mme Karine MADIES, urbanisme@ville-tulle.fr

vos références : /

## 2 - DATE

de consultation : 21/07/2022

de réception : 21/07/2022

de visite : 15/09/2022

de dossier en état : 15/09/2022

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

### 3.1. Généralités

Acquisition par exercice du droit de préemption renforcé.

### 3.2. Projet et prix envisagé

Programme de concession d'aménagement pour revitalisation du centre de Tulle. DIA du 11/07/2022 au prix de 149 000 € (sans mention d'éventuelles commissions intégrées à ce montant).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bien situé sur la commune de Tulle, préfecture de la Corrèze. Commune d'environ 15 000 habitants.

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

Avenue Victor Hugo, artère commerçante de la ville qui longe la Corrèze.

### 4.3. Références Cadastres



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Tulle	AS 8	44 avenue Victor Hugo	88	Sols
TOTAL			88	

#### 4.4. Descriptif

Immeuble construit en 1850, pierres et torchis, couverture ardoises. Mitoyen sur 1 côté.

Il est constitué de 3 niveaux comprenant :

En RDC, un local commercial de 54 m<sup>2</sup> (comprenant une surface commerciale de 36 m<sup>2</sup>, 1 bureau et 1 réserve (18 m<sup>2</sup>)).

Un garage avec point d'eau et WC (17 m<sup>2</sup>) sur l'arrière du bâtiment. Une cave en sous-sol (44 m<sup>2</sup>).

En étages, 2 appartements de type T2 de 41 et 32 m<sup>2</sup> comprenant cuisine, séjour, 1 chambre, 1 salle d'eau et WC.

L'ensemble est vacant.

Les parties communes présentent un état d'entretien très moyen tout comme les façades, le balcon du 1<sup>er</sup> étage et la toiture ardoises.

Le local commercial a été rénové récemment. Le logement du 1<sup>er</sup> étage présente un état moyen et celui du 2<sup>nd</sup> étage un état médiocre (traces d'humidité, tapisseries et sols nécessitant rénovation complète).

Le bâtiment dispose d'un chauffage gaz de ville pour le RDC (bureau) et le 1<sup>er</sup> étage, chauffage électrique pour le 2<sup>nd</sup>.

Présence d'une climatisation pour le local commercial.

Les équipements (chaudières, installations électriques) sont anciens et nécessiteraient d'être remplacés.

La baie vitrée constituant la vitrine du local commercial est en aluminium double vitrage, le reste des huisseries en bois double vitrage ancien.



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

Surface utile : 127 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

M. Quentin Robin ROQUES.

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles



Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone Uaap du PLU : centre-ville ancien de Tulle, caractère central d'habitat et d'activités, soumise au droit de préemption urbain. Secteur Victor Hugo qui présente des hauteurs bâties plus élevées. Périmètre de revitalisation du centre-ville.

### 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 d'immeubles mixtes, rues commerçantes du centre-ville, Tulle 2018-2022*

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> utile	Surf.com.	Nb.T1	Nb.T2	Nb.T3	Nb.T4	Nb. garages/parkings	
1904P01 2020P05717	272/AS/8/9	TULLE	44 AV VICTOR HUGO	127	110 000	866	54	0	2	0	0	1	
1904P01 2019P06248	272/AS/8B/1	TULLE	319 AV VICTOR HUGO	192	143 000	745	24	0	5	0	0	0	
1904P01 2021P08808	272/AS/5A/11	TULLE	108 AV VICTOR HUGO	498	250 000	502	79	0	0	2	3	6	
1904P01 2018P04964	272/AY/1/92/11	TULLE	37 QUAI ARISTIDE BRIAND	203	202 750	999	79	0	0	2	3	6	
1904P01 2021P01682	272/IAN/11/19/11	TULLE	19 B RUE JEAN JAURES	152	65 000	428	38	0	2	0	0	0	
1904P01 2020P03057	272/IAN/11/16/11	TULLE	23 RUE JEAN JAURES	286	128 500	432	34	0	1	2	1	1	
1904P01 2019P02905	272/IAN/138/139/1	TULLE	18 RUE JEAN JAURES	358	135 000	377	62	0	5	0	0	0	
							Prix moyen						621

#### 8.1.2. Autres sources

/

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le prix moyen de l'étude de marché est retenu, soit **621 €/m<sup>2</sup>**, le bien est en meilleur état que les biens situés rue Jean Jaurès (notamment le local commercial) mais nécessiterait une quantité importante de travaux pour être remis complètement en état.

Le montant de la DIA, ainsi que celui de la précédente mutation concernant le bien (110 000 € en 2020), me semblent supérieurs au niveau actuel du marché.

$$127 \text{ m}^2 \times 621 \text{ €/m}^2 = 78\,867 \text{ €}$$

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Compte tenu des caractéristiques du bien ainsi que des termes de comparaison retenus,

**La valeur vénale du bien est estimée à 79 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 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).*

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

*Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,*

  
**Vincent MARTAGEIX**  
Inspecteur des Finances Publiques