

**EXTRAIT du
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 27 juin 2023

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-trois et le vingt-sept juin 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°4

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. Jérémie NOVAIS, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, M. Stéphane BERTHOMIER, Maires - Adjoint, M. Pascal CAVITTE, Mme Ana-Maria FERREIRA, Mme Yvette FOURNIER, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, Mme Ayse TARI, M. Gérard FAUGERES, Mme Zohra HAMZAOU, M. Serge HULPUSCH, M. Clément VERGNE, Mme Aïcha RAZOUKI, M. Raphaël CHAUMEIL, Mme Anne BOUYER, M. Henry TURLIER, Mme Micheline GENEIX, M. Pierre DESJACQUES, soit 26 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : M. Michel BREUILH à partir de 20h30 par Mme Yvette FOURNIER, Mme Christèle COURSAT par M. Stéphane BERTHOMIER, M. Patrick BROQUERIE par M. Jacques SPINDLER, Mme Christine DEFFONTAINE jusqu'à 18h45 par Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, M. Sébastien BRAZ jusqu'à 20h00 par M. Michel BOUYOU, M. Dorian LASCAUX par M. Raphaël CHAUMEIL.

Etait absent : M. Grégory HUGUE

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

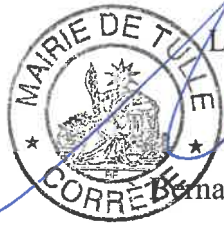
Cession de l'ancienne Ecole d'Alverge

Le Conseil Municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le budget Ville,
- Considérant que Monsieur KERZAZI, investisseur à Tulle, souhaite acquérir l'ancienne école d'Alverge, située au 53, rue Louis Mie, parcelle cadastrée AY 146, pour y installer une crèche au 1^{er} niveau et des logements de standing dans les étages.,
- Considérant que le bien, estimé à 105 000 € en février 2019, a de nouveau été estimé en novembre 2022 au prix de 94 000 €,
- Considérant que Monsieur KERZAZI a fait une offre écrite au prix de 80 000 €,
- Vu les avis des Domaines ci-annexés,
- Vu le plan ci-annexé

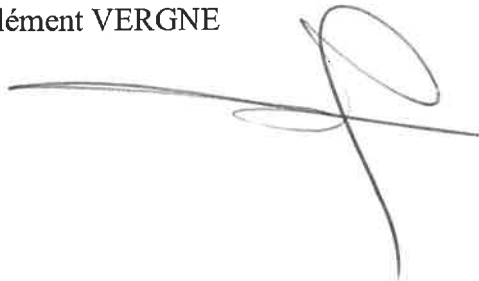
Après en avoir délibéré, par 30 voix pour et 2 abstentions

- 1- **Décide** de céder au prix de 80 000 € l'ancienne Ecole d'Alverge sise 53, rue Louis Mie à Tulle au profit de Monsieur Abdel-Magide KERZAZI.
- 2- **Décide** d'inclure des conditions suspensives à savoir l'obtention des autorisations de travaux avant signature de l'acte définitif. Si aucune demande de travaux n'a été déposée dans un délai d'un an après la signature du compromis, la vente serait réputée caduque.
- 3- **Précise** que frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.
- 4- **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents s'y rapportant.
- 5- 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.

 Le Maire
Bernard COMBES

Le secrétaire de séance

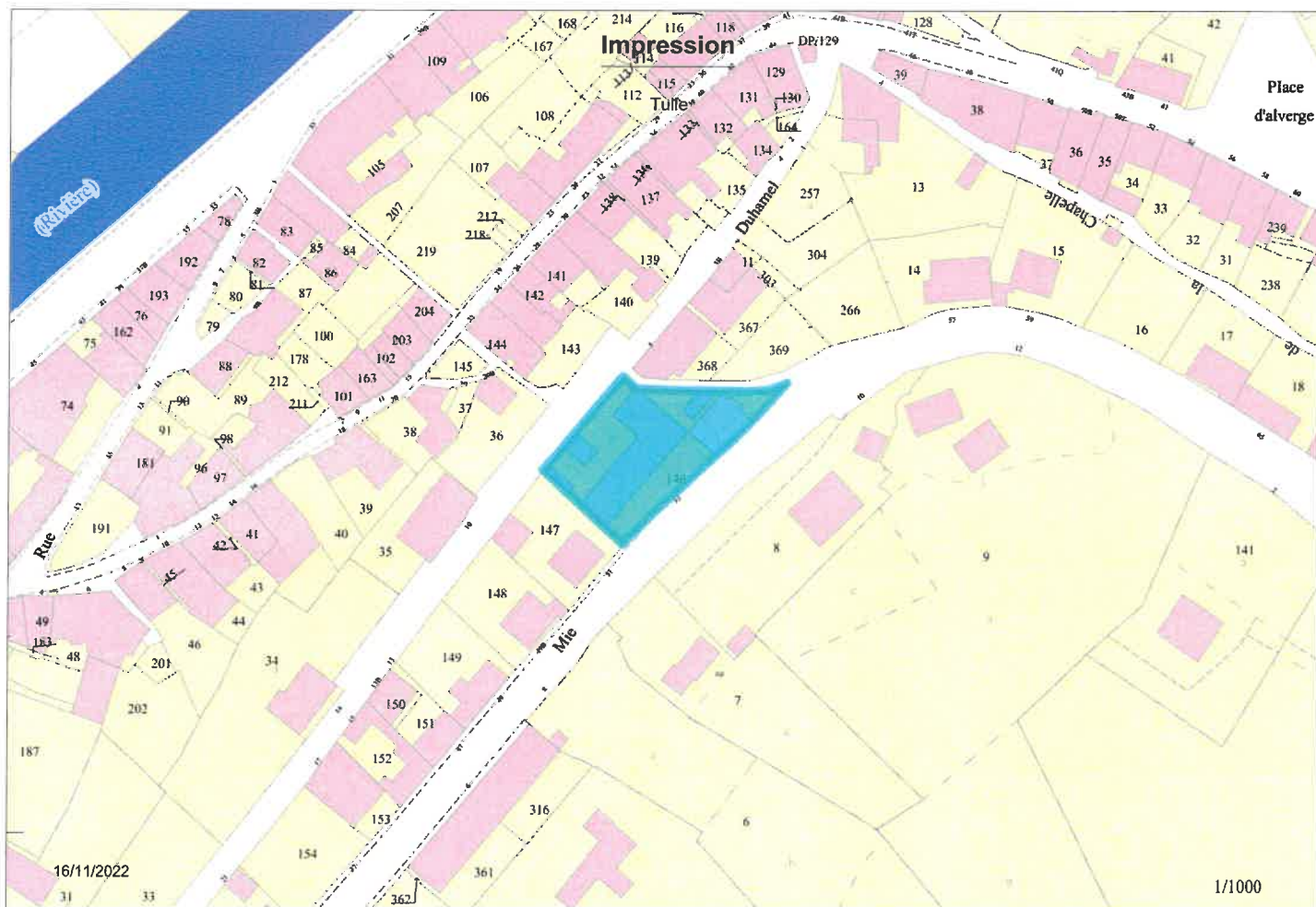
Clément VERGNE



Transmis au Contrôle de Légalité le :
Date et ref de l'accusé de réception :

28 JUIN 2023
28 JUIN 2023

D4-27062023



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
HAUTE- VIENNE**

Pôle d'évaluation domaniale

30, rue Cruveilhier

87 043 LIMOGES cedex

Téléphone :05 55 45 59 00

Le 18/02/2019

La directrice départementale des finances publiques

à

Mr le Maire de TULLE

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Murielle RICHEFORT

Téléphone : 05 55 45 58 14

Courriel : murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Ref. LIDO :2019-19272V0112

Courrier départ :165/2019

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :ENSEMBLE IMMOBILIER (ANCIENNE ÉCOLE)

ADRESSE DU BIEN :53 RUE LOUIS MIE TULLE

VALEUR VÉNALE :105 000 euros.

1 - SERVICE CONSULTANT :COMMUNE DE TULLE

mail :marie-jose.chabassier@ville-tulle.fr

2 - Date de consultation :06/02/2019

Date de réception (arrivée 172/2019) :11/02/2019

Date de visite /

Date de constitution du dossier « en état » 18/02/2019

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

Evaluation en vue d'une cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de TULLE

Situation	Section et n° de plan	Superficie
53,rue Louis Mie	AY 146	860 m ²

Ancienne école construite au 19^{ème} siècle, actuellement occupée par des associations, avec façade rue Duhame accessible par un escalier, et arrière rue Louis Mie, en contrebas, accessible par un escalier.

L'ensemble est composé d'un bâtiment principal de belle apparence sur 3 niveaux et grenier, d'un préau fermé sur 2 côtés à l'arrière, d'un petit local annexe, d'un bloc sanitaire dans la cour avant, ainsi que d'un garage au niveau de la rue Duhame, sous la cour.

Le bâtiment principal est construit en pierres crépies, couvert en ardoises, le préau est couvert en fibrociment (présence d'amiante).

Les pièces sont vastes, les plafonds très hauts, pas d'isolation des murs ni de double vitrage.

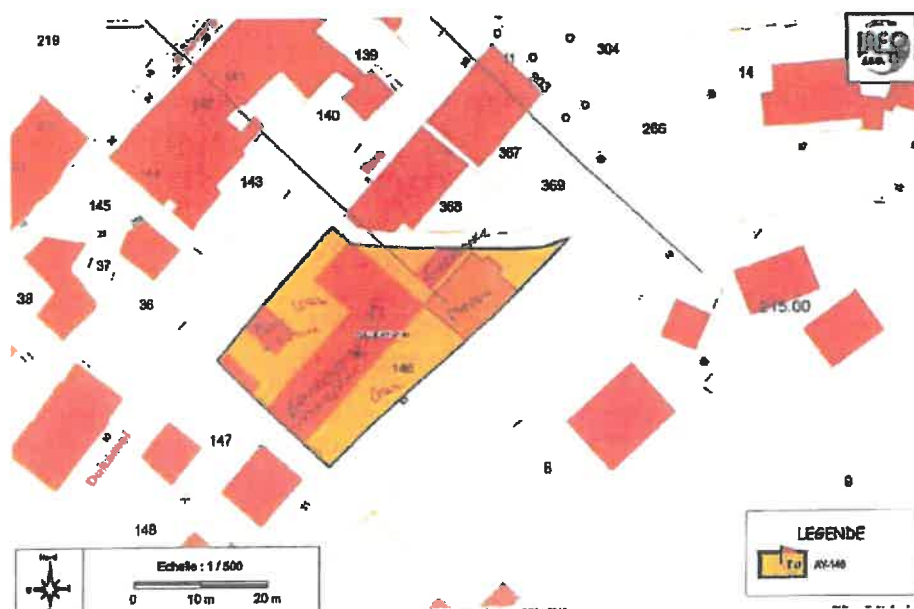
Les fenêtres de grande dimension sont en très mauvais état, les éléments d'équipement et de confort (électricité, sanitaires, chauffage) sont très vétustes.

Il n'existe pas de parking privatif.

L'ensemble étant vétuste et composé des salles très vastes, la reconversion du site en locaux à usage d'habitation nécessiterait d'importants travaux.

Superficie des locaux : Application VISUDGFIP 159 m² +260 m²

Aucun travaux réalisés depuis la première estimation en 2009.





L'école est en très mauvais état, de nombreux travaux de réhabilitation sont à prévoir pour une conversion en locaux d'habitation.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Commune de TULLE
Situation locative: /

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UA_p

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale est estimée à 105 000 euros soit 250 €/m².

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques et par délégation,

Murielle RICHEFORT

Inspectrice





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/11/2022

**Direction départementale des Finances Publiques de
la Haute-Vienne**

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier

BP 61003

87050 Limoges Cédex

téléphone : 05 55 45 59 00

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Vienne

à

Monsieur le maire de TULLE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14/06 20 77 31 08

courriel : murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-19272-83616

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Ensemble immobilier
Adresse du bien :	53 rue Louis MIE
Département :	Corrèze
Valeur vénale :	94 000 euros

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 10 rue Félix VIDALIN BP 215 19 012 TULLE Cédex

affaire suivie par :Mme Karine MADIES

Mail :urbanisme@ville-tulle.fr

2 - DATE

de consultation :09/11/2022

de réception :09/11/2022

de visite:/

de dossier en état :14/11/2022

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

Cession d'un ensemble immobilier à usage d'ancienne école.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
TULLE	AY 146	53 rue Louis MIE	860 m ²	Sols
TOTAL			860 m ²	



Parcelle identifiée

Tulle (19)

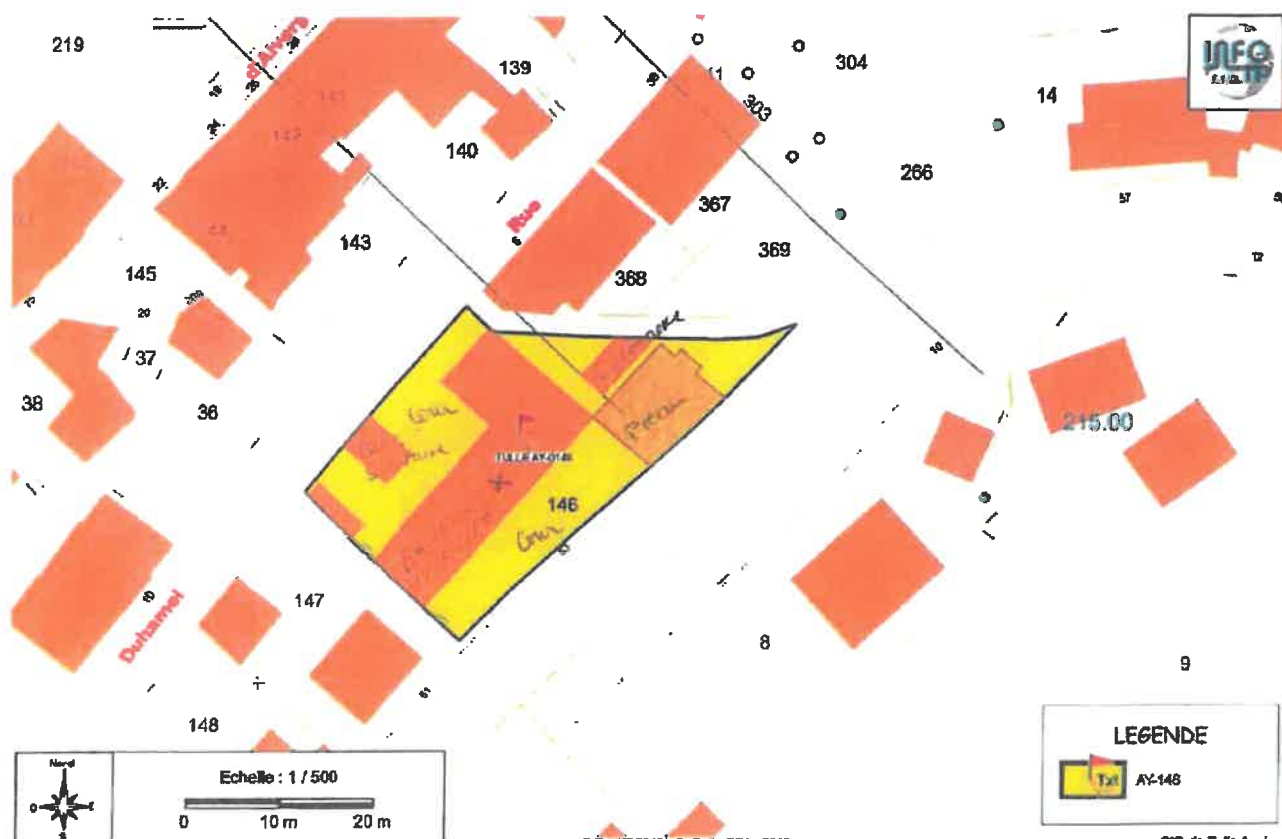
19272 AY 146

Parcelle arpentée : Non

Contenance cadastrale : 8 a 60 ca

Cadastre

PROPRIÉTAIRES



Données cadastrales déclarées dans les applications DGFIP: deux locaux de 1892 à usage de bureaux l'un de 159 m² et l'autre de 260 m² soit une superficie totale de 419 m²

Ancienne école construite au 19^{ème} siècle, actuellement occupée par des associations. avec façade rue Duhamel accessible par un escalier, et arrière rue Louis Mie. en contrebas, accessible par un escalier.

L'ensemble est composé d'un bâtiment principal de belle apparence sur 3 niveaux et grenier, d'un préau fermé sur 2 côtés à l'arrière. d'un petit local annexe. d'un bloc sanitaire dans la cour avant. ainsi que d'un garage au niveau de la rue Duhamel. sous la cour.

Le bâtiment principal est construit en pierres crépies, couvert en ardoises. le préau est couvert en fibrociment (présence d'amiante).

Les pièces sont vastes. les plafonds très hauts, pas d'isolation des murs ni de double vitrage.

Les fenêtres de grande dimension sont en très mauvais état. les éléments d'équipement et de confort (électricité, sanitaires, chauffage) sont très vétustes.

Il n'existe pas de parking privé.

L'ensemble étant vétuste et composé des salles très vastes, la reconversion du site en locaux à usage d'habitation nécessiterait d'importants travaux.

Depuis ces remarques, le consultant indique que le bien s'est dégradé (menuiseries cassées et infiltrations)



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Commune de TULLE

Origine de propriété : /

Situation locative : /

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone Uap

Dispositions applicables à la ZONE-Ua : secteurs Uap et Uaap

CENTRE VILLE ANCIEN

à préserver pour sa forme urbaine et son caractère architectural

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat et d'activités correspondant au centre ancien de Tulle. Le titre Ua couvre les secteurs Uap et Uaap ; il n'y pas de zone Ua « seule ».

La zone Ua et ses secteurs sont constitués par :

- le centre ancien de la Commune. Les objectifs recherchés dans cette zone sont les suivants :
 - ↳ Promouvoir la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes,
 - ↳ Sauvegarder la forme urbaine caractéristique et la tradition architecturale,
 - ↳ Développer la vocation tertiaire : commerces, services et équipements publics.

- une partie du centre récent de la Commune située au fond de la Vallée dans le prolongement du centre ancien. Elle est bien équipée à dominante d'activités tertiaires et d'habitats collectifs. Les objectifs recherchés dans cette zone sont les suivants :
 - ↳ Promouvoir la vocation tertiaire du Centre : commerces, services et équipements publics.
 - ↳ Développer l'habitat au centre-ville.
 - ↳ Sauvegarder la forme urbaine.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

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

La valeur vénale est estimée à **94 000 euros pour une superficie de 419 m²**.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

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.

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

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques
et par délégation,

Murielle RICHEFORT

Inspectrice des Finances Publiques

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.