

# Fiche technique du site

## « Réinventons nos Cœurs de Ville »

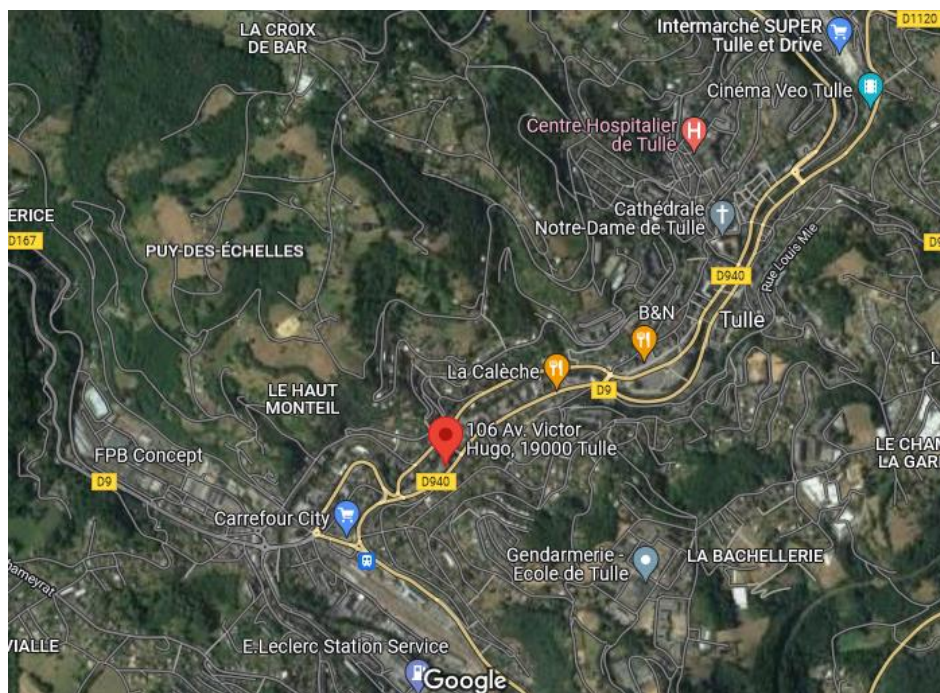
### TULLE

#### Ancien cinéma le Palace – Tulle

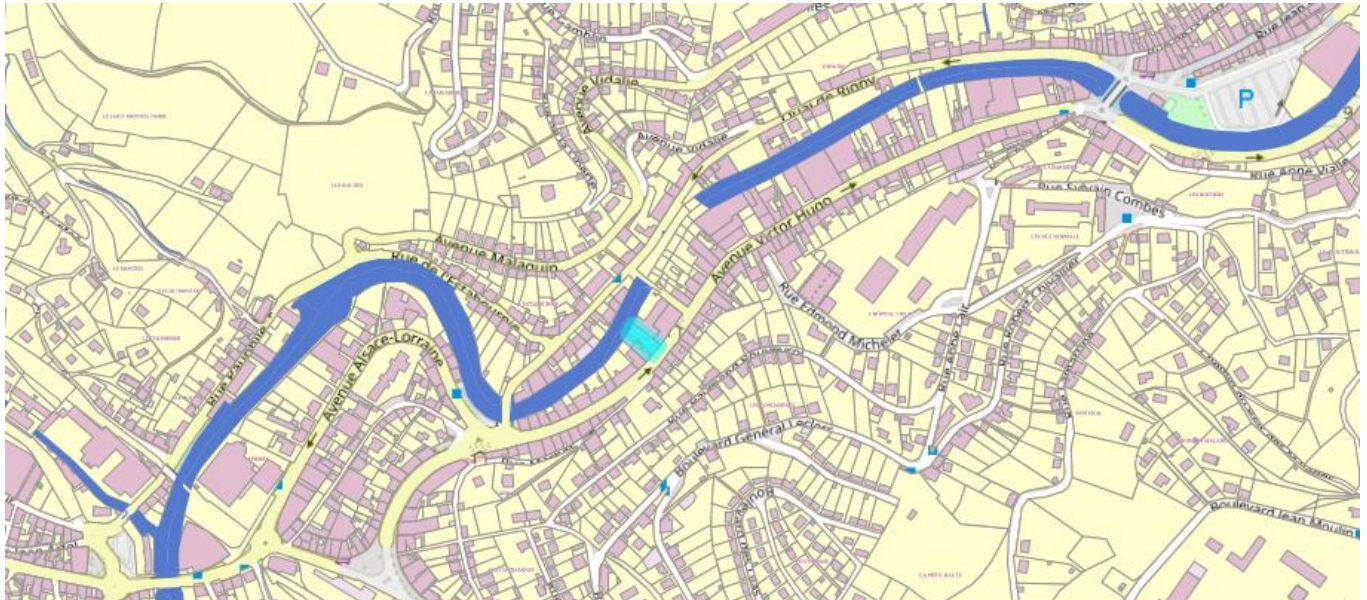
#### 1. CONTEXTE URBAIN

Tulle est une ville dont la forme urbaine s'étale sur plusieurs kilomètres le long de la rivière Corrèze, en fond de vallée et se développant sur les collines et coteaux de part et d'autre. Sorte de ruban urbain suivant le cours sinueux de la Corrèze et traversant quartiers anciens et modernes, la ville se révèle, dès que l'on s'échappe de cette vallée, comme une ville de belvédères aux vues étendues de part et d'autre du centre historique. Le caractère étendu implique plusieurs pôles de centralités dans le périmètre de l'opération de revitalisation des territoires (ORT) :

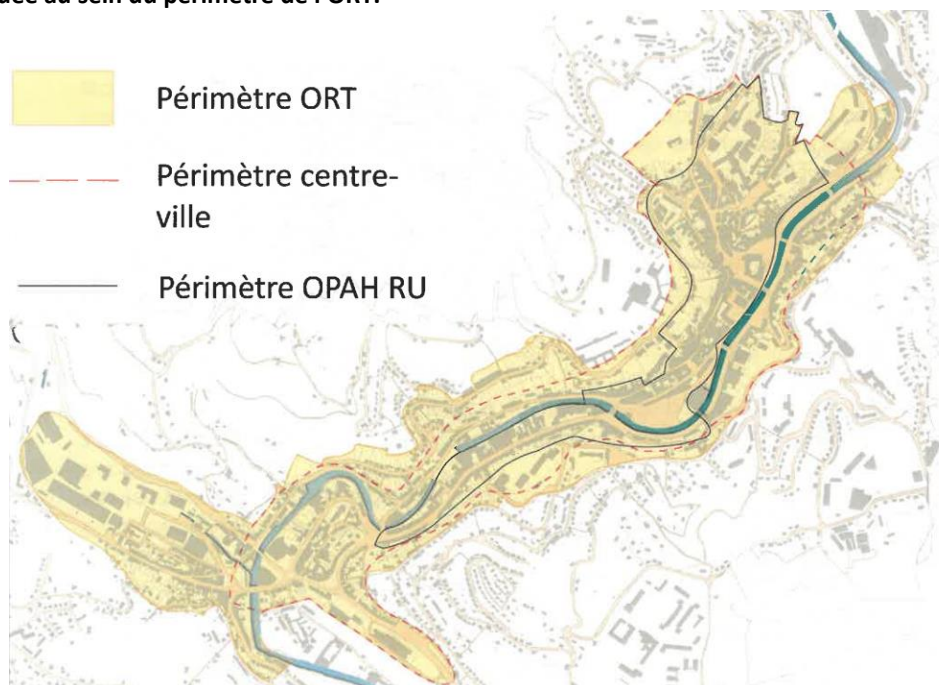
- L'entrée de ville en arrivant de Brive comprend deux pôles dynamiques, à savoir : un pôle universitaire où l'on trouve également une pépinière d'entreprises, pôle emploi, un laboratoire d'analyses... et le pôle intermodal de la gare réaménagé depuis une dizaine d'années pour accompagner la construction de la nouvelle médiathèque.
- L'avenue Victor Hugo : une artère commerçante circulée regroupant plus de 132 boutiques.
- La rue Jean Jaurès réaménagée depuis 3 ans (piétonisation et aménagements urbains) et marquée par une vacance importante du commerce : 2 opérations immobilières devraient relancer son attractivité.
- Le quartier du Trech, centre ancien de la Ville : y sont implantés l'hôpital, la Préfecture, la CPAM et de nombreux commerces. Il présente également un caractère patrimonial et historique important (cathédrale, cloître, immeubles médiévaux classés MH ...) qui se doit d'être préservé et dont la volonté se traduit par l'implantation du futur Musée de la Cité de l'Accordéon et des patrimoines de Tulle.
- Le centre commercial CITEA : zone commerciale récente regroupant plus de 15 enseignes et le cinéma Véo. Il s'agit aujourd'hui d'une zone dynamique proposant des services sur une large plage horaire.



L'ancien cinéma Le Palace est situé avenue Victor Hugo, sur une longue artère commerciale réunissant deux secteurs dynamiques du centre-ville (les pôles universitaire et intermodal d'un côté, le centre historique de l'autre). Il s'agit d'un secteur à enjeu fort : l'ancien cinéma Le Palace, par son ancien usage, est emblématique pour les tullistes. Il se situe sur une voie générant d'importants flux, en plein cœur du centre-ville et de l'activité commerciale. Ce secteur a vocation à être revalorisé dans les prochaines années.



La parcelle est située au sein du périmètre de l'ORT.





## 2. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER / FONCIER

L'ancien cinéma Le Palace est situé au n°106 de l'avenue Victor Hugo (parcelle cadastrale AS 49). La surface de la parcelle est de 433 m<sup>2</sup>. L'avenue Victor Hugo est un axe structurant du centre-ville, à proximité des pôles intermodal et universitaire, des commerces, des parkings publics ....

Le bâtiment date du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Il a connu des modifications importantes liées à l'activité qui s'y est déroulée pendant plusieurs décennies. En effet, salles de cinéma se déploient en sous-sol, au rez de chaussée et au premier étage impliquant des méthodes constructives difficiles à conserver (ou trop coûteuses) pour une requalification d'usage. Trois logements (1T3 et 2T2) occupent les deuxième et troisième étages desservis par un escalier étroit et « pentu ». Le bâtiment ne dispose ni d'ascenseur, ni de places de stationnement.

Il est encadré, d'un côté, par une venelle appartenant à la parcelle voisine et de l'autre, par deux magasins auxquels il est accolé. Afin de réaliser le projet, l'EPFNA a engagé, à la demande de la collectivité, des négociations pour acquérir le magasin « Kougar » (cf annexe 4).

Une sortie de secours passe par un couloir dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière : il s'agit du couloir situé entre le magasin Kougar et la librairie (cf annexe 4). Il conviendra de s'entendre avec le bailleur social Corrèze Habitat pour disposer de cette surface en contrepartie d'un autre bien appartenant à la collectivité : cette dernière se chargera des négociations. Une autre sortie de secours passe dans le magasin Kougar (cf annexe 4) : la maîtrise foncière de ce bien est donc indispensable pour augmenter la surface de construction du nouvel immeuble et faire disparaître ses imbrications.

Enfin, une servitude de passage au bénéfice de l'EPFNA existe à l'arrière du bâtiment de Corrèze Habitat, permettant ainsi d'envisager un accès pour les véhicules si nécessaire (cf annexe 4).

## 3. DOMANIALITÉ, OCCUPATION

L'ensemble immobilier appartient actuellement à l'EPFNA. Il a été acquis par cette structure, à la demande de la collectivité, en décembre 2020 pour un montant de 175 000€. Le bien est vacant depuis que le cinéma a été déplacé à Citéa soit depuis novembre 2015.

## 4. DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

- L'emprise foncière ciblée se situe en **zone Uap** dans le PLU de Tulle. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat et d'activités correspondant au centre ancien de Tulle.
- Elle est également couverte par le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) / aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Tulle, qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement. Ce règlement classe l'immeuble concerné comme « Eléments constitutifs du tissu urbain ».
- Elle est également soumise au PPRI.
- Ces documents sont consultables en ligne : <http://www.tulleagglo.fr/vie-pratique/habitat-logement-et-urbanisme/urbanisme/documents-urbanisme-tulle>
- Il n'existe aucune servitude sur cet ensemble foncier à notre connaissance mais il bénéficie, en revanche, d'une servitude de passage (cf annexe 4).

## 5. PRÉCISIONS SUR LE PROJET

La collectivité souhaitait initialement restructurer ce bâtiment et non le démolir. Pour ce faire, elle a engagé plusieurs démarches :

- Recherche de porteurs de projets qui auraient pu exploiter les lieux soit en conservant les espaces existants soit en les requalifiant en vue d'activités (éventuellement de loisirs) qui n'impliquaient pas de reprendre les structures spécifiques liées à l'usage initial : elles n'ont jamais abouti.
- Définir un programme mixte de réhabilitation/restructuration (commerces/habitat) en intégrant du stationnement et de l'accessibilité PMR : la commune a renoncé à ce projet eu égard le déficit financier de l'opération.

La collectivité a donc décidé l'inévitable : une démolition-reconstruction dont une étude de faisabilité est jointe au dossier.

Le projet immobilier envisagé devra saisir les potentiels de ce site, s'insérer dans l'espace urbain proche, prendre en compte les différentes possibilités de démolition-reconstruction dans un environnement extrêmement contraint, traiter l'accessibilité du bâti, tout en le rendant plus propice au développement de nouveaux usages.

Les concepteurs sur un tel site devront faire preuve de maîtrise et d'ingéniosité, les contraintes pouvant se transformer dans la conception architecturale en valeur ajoutée pour le projet final et son articulation à l'espace public qui s'en trouve conforté sur le plan de l'aménagement et de l'usage. Les enjeux relevés sont :

- exploiter la forme du bâti pour proposer des espaces extérieurs (pour des logements par exemples) ;
- assurer l'accessibilité sur l'ensemble des niveaux ;
- proposer une solution de stationnement ;
- intégration architecturale dans l'ensemble urbain.

Le projet pourrait prendre la forme d'un **programme mixte (habitat/commerce), un programme intergénérationnel, de mixité sociale ... Un scénario de programmation est proposé dans l'étude de faisabilité réalisée par l'agence Clary (cf annexes 2a et 2b). Celui-ci n'est présenté qu'à titre indicatif.**

## 6. AMBITIONS ET ORIENTATION ATTENDUES EN MATIÈRE D'INNOVATION

- Ambition programmatique : les possibilités quant à l'occupation de ces locaux sont multiples mais doivent être innovantes au regard du contexte local.
- Ambition intergénérationnelle : de l'habitat multi générationnel et prévoir, de fait, des logements adaptés à différentes composantes (famille avec enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite ...).
- Ambition environnementale : une construction répondant à minima à la réglementation actuelle (RT 2020) et proposant des matériaux innovants en vue de la réduction et de l'optimisation des consommations d'énergies de la conception à la gestion des bâtiments.

## 7. NATURE DU TRANSFERT DE DROIT ENVISAGÉ ET CALENDRIER ASSOCIÉ

La collectivité bénéficie d'une subvention attribuée par l'Etat (DSIL), d'un montant de 500 000€, pour réaliser une opération de démolition-reconstruction en lieu et place de l'ancien cinéma le Palace (cf annexe 7).

A charge aux candidats retenus pour remettre une offre de proposer, avec l'appui de leur service juridique, un montage opérationnel permettant de percevoir cette subvention et de réaliser le projet en tant que maître d'ouvrage.

Toutefois, les candidats peuvent également renoncer à cette subvention, acquérir le bien auprès de l'EPFNA et proposer un montage immobilier ouvrant à la location ou à l'accession à la propriété.

## 8. GOUVERNANCE DU PROJET

Contacts de la Ville :

- Karine Madies, Directrice de l'aménagement urbain, de l'environnement, du commerce et d'Action Cœur de Ville

Les partenaires de la ville sont institutionnels :

- Architecte des Bâtiments de France : Mme Elisabeth Perot ;
- Les services de la DDT : Mme Armelle Lebrun (chef du service de l'habitat et des territoires durables)
- Les services de la préfecture : Mme Claire Quelin (bureau de l'appui territorial).

## 9. PÉNALITÉ FORFAITAIRE EN CAS DE NON RESPECT PAR LE CANDIDAT DE SON ENGAGEMENT DE CONTRACTUALISER (dans le cas d'une proposition d'acquisition)

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité forfaitaire de 5 % du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre.

En outre, la promesse de vente stipulera une pénalité forfaitaire de 5 % en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois supérieure à la date prévue pour la signature des actes définitifs.

## 10. ABSENCE DE GARANTIE (dans le cas d'une proposition d'acquisition)

Il est rappelé que :

- Le Vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente la totalité des informations à sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et fiscales du bien ;
- En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse synallagmatique de vente, à l'ensemble des investigations nécessaires pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet.

Par conséquent, une fois la vente réalisée, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

## 11. CONDITIONS SUSPENSIVES OU PRÉALABLES

Outre les Conditions Suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur du site accepte les Conditions Suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du Candidat Retenu, devenues définitives.
- Condition relative au résultat d'études environnementales et/ou géotechniques, réalisées par le Candidat, dans des conditions contractuellement définies, ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au Projet du Candidat Retenu et/ou nécessitant des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres.
- Condition relative à l'obtention à une date à déterminer d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation du projet poursuivi sur le terrain concerné.