

EXTRAIT du  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 octobre 2023

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-trois et le trois octobre 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°2

**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, M. Stéphane BERTHOMIER, Maires - Adjoints, Michel BREUILH, Mme Christèle COURSAT, Mme Yvette FOURNIER, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, M. Gérard FAUGERES, Mme Zohra HAMZAOUI, M. Serge HULPUSCH, Mme Christine DEFFONTAINE, Mme Aïcha RAZOUKI, M. Sébastien BRAZ, M. Raphaël CHAUMEIL, M. Henry TURLIER, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 24 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

**Etaient représentés** : Mme Christiane MAGRY-JOSPIN par Mme M. Christine DEFFONTAINE, M. Pascal CAVITTE par M. Bernard COMBES, Mme Ana-Maria FERREIRA par M. Fabrice MARTHON, M. Patrick BROQUERIE par M. Jacques SPINDLER, M. Clément VERGNE par M. Jérémy NOVAIS, Mme Anne BOUYER par M. Dorian LASCAUX,

**Etaient absents** : Mme Ayse TARI, Mme Micheline GENEIX à partir de 19h30, M. Grégory HUGUE  
Monsieur Jérémy NOVAIS remplit les fonctions de secrétaire de séance.

---

### Cession de l'Ecole de la Fageardie

Le conseil Municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Budget Communal,
- Vu sa délibération n°2 du 10 avril 2008 relative à la fermeture de l'Ecole de la Fageardie,
- Vu sa délibération n° 5 du 27 juin 2023 relative à la demande d'autorisation de désaffecter l'Ecole de la Fageardie située Boulevard de la Roche Bailly (parcelle BK 34) et ce, afin de pouvoir céder ce bien,
- Considérant que l'association Potentiels, occupant actuellement l'étage de cette ancienne école boulevard de la Roche Bailly, souhaite acquérir la totalité du bâtiment afin d'assurer la pérennité de l'association sur Tulle et la continuité du service aux familles,
- Considérant que l'association Potentiels sert l'intérêt général : Association à but non lucratif, de loi 1901, créée en 2003, Potentiels est une association d'accompagnement des potentiels ; plus particulièrement d'accompagnement des enfants, adolescents, adultes et parents présentant un Potentiel Atypique (repérés, par l'Éducation Nationale, comme Élèves à Besoins Éducatifs Particuliers),
- Considérant que, pour que le fonctionnement atypique ne soit plus une source de vulnérabilité (échec scolaire, social, professionnel, anxiété, sentiment d'isolement, etc.) mais une source

d'épanouissement (dans leur quotidien scolaire, professionnel, relationnel, etc.), l'association Potentiels a pour but de permettre à chacun de comprendre, accepter et mobiliser son potentiel,

- Considérant que ce bien a été estimé par les Domaines en 2023 à 110 000 €,
- Considérant que l'association Potentiels a fait une offre écrite au prix de 10 000 €, son estimation pour rénover l'ensemble du bâtiment via la mise en sécurité, la rénovation thermique et la mise en accessibilité s'élevant à 369 000 €,
- Considérant que la Ville de Tulle a fait une contreproposition à 15 000 €, incluant la mise en place d'une servitude de passage pour la réalisation de l'entretien de la zone sise au-dessus du bâtiment,
- Considérant qu'une servitude sera créée afin de conserver l'accès aux bâtiments contigu à l'escalier pour les riverains,
- Vu l'avis des Domaines ci-annexés,
- Vu le plan ci-annexé,

Après en avoir délibéré, approuvé par 30 voix pour et 1 abstention

- 1- Décide** de céder au prix de 15 000 € l'ancienne Ecole de la Fageardie sise Boulevard de la Roche Bailly à Tulle au profit de l'Association Potentiels, étant précisé que l'association sera propriétaire du bâtiment, de l'escalier et de la bande arrière du bâtiment sise le long du mur de soutènement, la Ville de Tulle restant propriétaire du reste de la parcelle.
- 2- Décide** d'inclure une condition à savoir la mise en place d'une servitude de passage entre le bâtiment de l'école et la falaise pour réaliser l'entretien de la zone située au-dessus du bâtiment, propriété de la collectivité ; ainsi qu'une servitude de passage pour les occupants de l'immeuble contigu à l'escalier.
- 3- Précise** que les frais d'arpentage concernant la division de la parcelle seront à la charge de la Ville de Tulle. Cette dernière continuera à assumer les dépenses liées au fonctionnement du bâtiment jusqu'à la signature de l'acte notarié.
- 4- Précise** qu'après signature du compromis de vente, le nécessaire sera fait par la commune auprès d'un géomètre permettant l'enregistrement cadastral de la nouvelle division de parcelle.
- 5- Précise** que suite aux différentes formalités énoncées ci-dessus, une nouvelle délibération du Conseil Municipal permettra de valider la cession et d'inclure dans l'acte notarié les nouveaux numéros de parcelles
- 6- Précise** que les frais d'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur.
- 7- Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents s'y rapportant.
- 8- 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 Maire,  
Bernard COMBES

Le secrétaire de séance

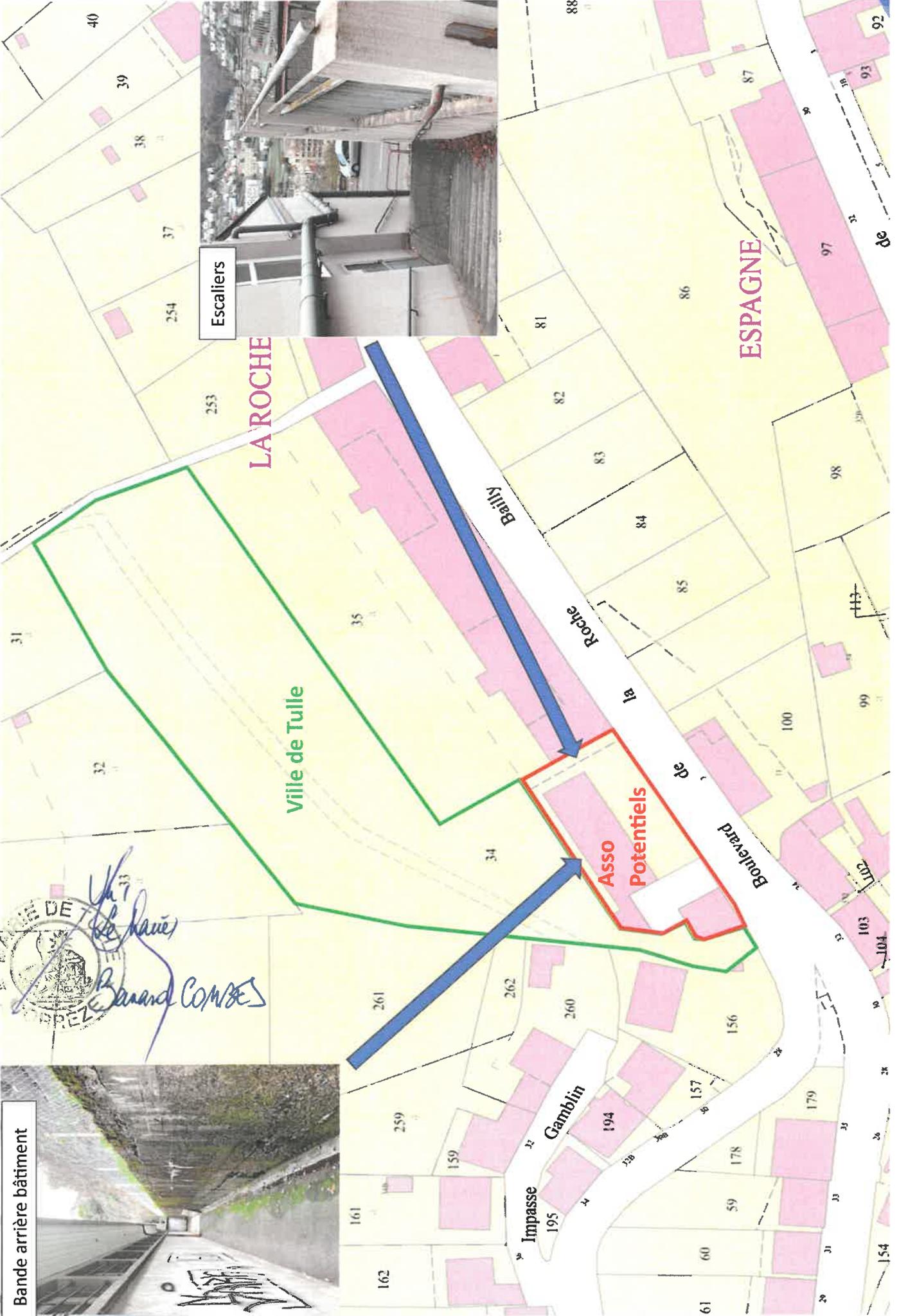
Jérémy NOVAIS



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

06 OCT. 2023  
06 OCT. 2023

D2 - 03/10/2023



Escaliers



Bande arrière bâtiment



  
*Benard Combes*

Parcelle 34 Section BK - Tulle

Éléments d'information
Fiche d'information
Relevé de propriété
Propriétaire(s)
Bâtiments
Décomposition
Contraintes d'urbanisme
Dossiers d'urbanisme et foncier

Surface cadastrale : 5095 m<sup>2</sup>  
Voie : BOULEVARD DE LA ROCHE BAILLY  
Lieu dit :  
1er Propriétaire de la parcelle :  
Personne Morale COMMUNE DE TULLE  
Zonage :  
N.p : 3462.931 m<sup>2</sup> (68,28%)  
UB.p : 1608.721 m<sup>2</sup> (31,72%)



Mairie de Tulle  
CORPUS  
Bernard COMBES

Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 02/02/2023

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 : Philippe GOUTORBE

téléphone : 05 55 45 58 37

courriel : [philippe.goutorbe1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:philippe.goutorbe1@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf OSE : 2022-19272-96026

## 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>	Équipement public
<i>Adresse du bien :</i>	Boulevard de la Roche Bailly
<i>Commune :</i>	19000 Tulle
<i>Département :</i>	Corrèze (19)
<i>Valeur :</i>	110 000 € 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 Tulle

affaire suivie par : Mme Karine MADIES, [urbanisme@ville-tulle.fr](mailto:urbanisme@ville-tulle.fr), Directrice Pôle de l'Aménagement Urbain, Environnement et Commerce.

vos références : /

## 2 - DATE

de consultation : 29/12/2022

de réception : 29/12/2022

de visite : non visité.

de dossier en état : 29/12/2022

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

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Il s'agit d'une ancienne école que la ville souhaite céder. Les associations qui l'occupent actuellement seront relogées.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

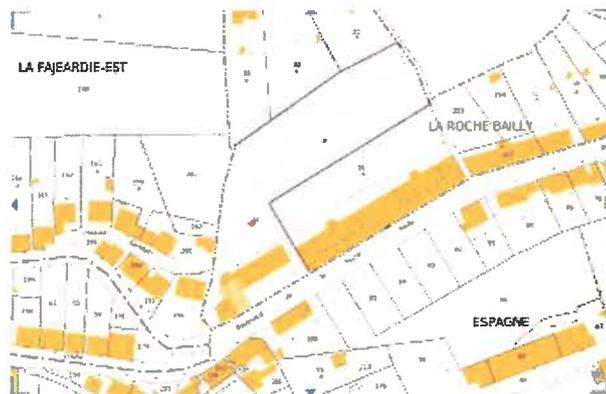
Bien situé sur la commune de Tulle, préfecture de la Corrèze, commune d'environ 15 000 habitants.

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

Sur les hauteurs dominant le centre de la ville.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

### 4.3. Références Cadastrales



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m <sup>2</sup>	Nature réelle
Tulle	BK 34	Boulevard de la Roche Baillye	5095	Sol et lande

### 4.4. Descriptif

Sur la parcelle BK n° 34, un bâtiment principal construit en béton sur deux niveaux avec toit terrasse et comprenant :

Au rez-de-chaussée : un atelier, trois salles de classes, des sanitaires, deux préaux et une cour de récréation.

À l'étage : deux salles de classe.



L'ensemble est en état d'usage.

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

La surface du bâtiment est estimée à 450 m<sup>2</sup>.

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de Tulle.

#### **5.2. Conditions d'occupation actuelles**

Actuellement occupé par des associations mais sera libéré à la cession.

### **6 - URBANISME**

#### **6.1. Règles actuelles**

Au PLU en zone N qui est une zone naturelle et Ubp qui est une zone urbaine située à la périphérie du centre, sur les flancs de collines, dont le tissu urbain est discontinu.

#### **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'établissements d'enseignements en Limousin et en Poitou (2017-2018, faute de termes plus récents)

PF	Parcelle	Dept	Commune	Adresse	Date mut*	AC*	SUB	Prix	Prix/m*	Mut*	Sous-Gruppe	Sit loc.
2018P06814	DI/93//	87	LIMOGES	10 RUE ARMAND DUTREIX	04/07/18	1900	975	250000	256	Vente	Etablissement d'enseignement	Libre
2017P07450	CY/31//	87	LIMOGES	41 RUE HYACINTHE FAURE	23/06/17		442	120000	271	Vente	Etablissement d'enseignement	Libre
2018P02938	BR/696//	19	BRIVE	3 B RUE M et J. VIALATOUX	04/06/18		142	65000	458	Vente	Etablissement d'enseignement	Libre
2017P11121	CM/769//	86	POITIERS	114 RUE DES 4 ROUES	05/10/17		180	56000	311	Vente	Etablissement d'enseignement	Libre
2017P13197	BZ/263//	86	POITIERS	33 RUE SAINT DENIS	19/12/17		1452	650000	448	Vente	Etablissement d'enseignement	Libre
							3191	1141000	358			

► 5 termes compris entre 256 et 458 €/m<sup>2</sup>. Avec une moyenne à 358 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Autres sources

/

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

### Méthode par comparaison

En raison de sa superficie et des matériaux de sa construction, on retient un prix correspondant au terme le plus bas, soit 250 €/m<sup>2</sup>.

450 m<sup>2</sup> x 250 €/m<sup>2</sup> = 112 500 €, arrondi à 110 000 €.

La valeur totale de cet immeuble est donc de 110 000 €

## 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 110 000 € 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