

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

Séance du 10 avril 2025

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-cinq et le 10 avril 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° 8

Etaient présents : M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, Mme Sylvie CHRISTOPHE, M. Michel BOUYOU, Mme Stéphanie PERRIER, Mme Sandy LACROIX, M. Jérémy NOVAIS, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, M. Stéphane BERTHOMIER, Maires - Adjoint, M. Pascal CAVITTE, M. Michel BREUILH, Mme Ana-Maria FERREIRA, Mme Christèle COURSAT, M. Yvon DELCHET, Mme Ayse TARI, Mme Zohra HAMZAOU, M. Serge HULPUSCH, Mme Christine DEFFONTAINE, M. Clément VERGNE, Mme Aïcha RAZOUKI, M. Sébastien BRAZ, M. Raphaël CHAUMEIL, M. Henry TURLIER, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 25 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : M. Fabrice MARTHON par M. Michel BOUYOU à partir de 20h15, Mme Yvette FOURNIER par Mme Ana-Maria FERREIRA, Mme Christine BUISSON-COMBE par Mme Sylvie CHRISTOPHE, M. Patrick BROQUERIE par M. Bernard COMBES, M. Gérard FAUGERES par M. Jérémy NOVAIS, Mme Anne BOUYER par M. Dorian LASCAUX

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

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Cession d'une parcelle de terrain sis 40, Route de Brive

Le Conseil municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Budget communal,
- Considérant que l'entreprise SCI ABC, représentée par Monsieur Lucas PEREIRA, a sollicité la Ville de Tulle dans le but d'acquérir une parcelle de terrain, cadastrée BT 194 sise 40, Route de Brive à Tulle,
- Considérant que cette parcelle fait partie de l'emprise foncière d'un projet de création de deux bâtiments ayant obtenu l'ensemble des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Considérant que la SCI ABC a proposé à la Ville d'acquérir cette parcelle d'une superficie de 25m² située en zone UX pour le montant d'un euro,
- Vu le plan ci-annexé
- Vu l'avis des Domaines,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

1 - Décide de céder au prix d'un euros la parcelle de terrain, cadastrée BT 194 sise 40, Route de Brive à Tulle, au profit de la SCI ABC, représentée par Monsieur Lucas PEREIRA.

2- Précise que l'acheteur devra permettre le passage des réseaux à tout moment sur cette parcelle.

3 - Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents à intervenir dans le cadre de cette cession.

4 - Les frais d'actes sont à la charge de l'acquéreur.

5 - Les écritures comptables en résultant seront inscrites au Budget de la Ville.

6 - 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 : 14 AVR. 2025
Date et ref de l'accusé de réception : 14 AVR. 2025

38 - 10062025



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 20/01/2025

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

La Directrice départementale des Finances
 publiques de Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le maire de TULLE

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08

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

Réf OSE : 2025-19272-003694

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/ venelle
Adresse du bien : Zone de Mulatet 40 route de Brive
Commune : TULLE
Département : CORREZE
Valeur : 120 euros + 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 10 rue Felix Vidalin 19000 TULLE

affaire suivie par : Mme Gwenaëlle ORY

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 16/01/2025

de réception : 17/01/2025

de visite : /

de dossier en état : 20/01/2025

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 à une entreprise pour la création de deux bâtiments.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

TULLE est une commune d'environ 14 000 habitants, préfecture du département de la Corrèze en région Nouvelle-Aquitaine.

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

Le déplacement des réseaux sera à la charge de l'entreprise. Venelle située entre la zone artisanale et la route de Brive.

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
TULLE	BT 194	Route de Brive	25 m ²	Pré
TOTAL			25 m ²	



4.4. Descriptif

Terrain/chemin/venelle en pente



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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de TULLE

5.2. Conditions d'occupation actuelles

/

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UX

Parcelle BT 0194

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de TULLE, dont la dernière procédure a été approuvée le 25/02/2020.

- Assainissement collectif
- Isolation acoustique le long de D1089
- Droit de préemption urbain sur les zones U et AU
- Zone classée UX, .UX.

Ensemble des pièces écrites >

- Téléchargez l'archive complète
- Plus d'informations
- Documents antérieurs



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

TERMES TRÈS ANCIENS DE TERRAINS EN SECTION BT

Référence	Parcelle	Adresse	Superficie	Prix	Px/m²
2013P04689	BT 15	Maure	7605	78000	10,26
2010P01925	BT 435 437	Mulatet	309	2000	6,47
2009P03739	BT477 475	au bois noir	2498	13000	5,20
2009P01482	BT 469 470 471	Route de Brive	3698	30000	8,11
				Moyenne	7,51

Terme ancien de terrain économique

1904P01 2015P03010	272//BM/4 70//	TULLE	CTE CAZEAU	29/06/2015	601	10 818	18,00	Zone UX - TAB vente par Commune
-----------------------	-------------------	-------	---------------	------------	-----	--------	-------	---------------------------------------

Terrain plat jouxtant des locaux industriels.

Exemples de bandes de terrains/emprises/chemins dans le département

Référence	Commune	Parcelle	Superficie	Prix	Px/m²	Nature
2023P11323	Brive	DP 326	42	350	8,33	cne à part.emprise domaine public.chemin
2023P08407	Brive	DX 453 et DX 454	5	50	10,00	échange de parcelles.passage Guynemer
2022P05687	Donzenac	AX 364	86	700	8,14	terrain d'agrément en partie pk l'autre espace vert
2022P02530	Alassac	BV 597	64	832	13,00	Bande de terre.Le Bourg.rattaché au lot 1 entre 2 lots.
2022P01855	St Pardoux Corbier	B 484 485	483	2000	4,14	petite parcelle et chemin goudronné
2021P03471	Brive	EV 102	246	6150	25,00	bande de terrain en UF.cession entre SCI et commune.bande de terrain
2021P06269	Ussac	CC 74 75	75	1875	25,00	voirie part à commune.intégration dans domaine
2020P02848	Objat	AP 91	45	450	10,00	bande de terrain
2020P02824	Naves	AO 60	4000	22000	5,50	Bande de terrain.tab UX

Terme de bande de terrain entre deux bâtiments artisanaux

Commune	Zone	Ref	Parcelle (s)	Lieu-dit ou voie	Superficie	Vente TTC (€)	Px/m² TTC	Observations
OBJAT	UX	2019P01833	AL 212	20 ave de l'industrie	148	2500	16,89	Bande de terrain
						Moyenne	16,89	

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La parcelle à évaluer ne présente aucun intérêt à construire malgré son zonage (terrain en pente et contrebas de la départementale).

Les termes relevés sont hétérogènes et anciens pour la majorité.

Fourchette de termes anciens relevés sur la section BT, en zone industrielle de Mulatet, comprise entre 5,20 €/m² et 10,26 €/m².

Fourchette comprise entre 6,47 €/m² et 18 €/m² pour des terrains de petites/moyennes superficies.

Fourchette de prix de bandes de terrain/chemins/emprises comprise entre 4 et 25 €/m²

Pas de terme comparable.

Au regard de l'ensemble des données et des caractéristiques de la parcelle (en pente, en zone UX, près de la route départementale, pas de construction possible, il me semble cohérent de retenir la valeur basse de 5 €/m².

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

Rappel : l'avis-rapport est un document administratif non communicable tant que l'acquisition/ vente n'est pas réalisée.

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 arbitrée à **120 euros.(25 m² x 5 €/m²)**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, 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

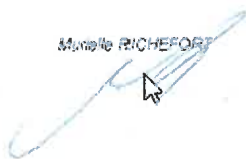
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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,

Murielle RICHEFORT



Inspectrice des Finances Publiques

-----Message d'origine-----

De : Entreprise Pereira <contact@sarl-pereira-tulle.fr> Envoyé : mercredi 22 janvier 2025 13:54 À : Laurent CARRETO <laurent.carreto@19003.notaires.fr>

Objet : Fwd: ACHAT VILLE DE TULLE

Bonjour, je vous confirme mon souhait d'acheter la parcelle BT 194 sur votre commune de Tulle par le biais de la SCI ABC, pour le prix d'1EUR symbolique et vous garantie l'accès à la parcelle pour l'entretien de vos réseaux.

Cordialement.

PEREIRA Lucas

0786991346

lucas.sarlpereira19@orange.fr