

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

Séance du 24 juin 2025

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-cinq et le vingt-quatre 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° 5

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

Etaient représentés : M. Pascal CAVITTE par Mme Yvette FOURNIER, M. Serge HULPUSCH par Mme Sylvie CHRISTOPHE jusqu'à 18h30, Mme Micheline GENEIX par M. Raphaël CHAUMEIL jusqu'à 18h30

Etaient absents : Mme Ayse TARI, Madame Anne BOUYER à partir de 21h15, M. Grégory HUGUE

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Acquisition d'un immeuble situé 19 boulevard du Marquisat pour son utilisation par l'association « Potentiels »

Le Conseil Municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le budget Ville,
- Considérant que l'association Potentiels, association à but non lucratif, loi 1901 et créée en 2003, est actuellement installée dans l'école désaffectée de la Fageardie,
- Considérant que ce local est mal adapté aux besoins de l'association, notamment en raison de son isolation thermique médiocre et de son accessibilité par escaliers,
- Considérant que la Ville de Tulle et l'association travaillent depuis plusieurs mois à une solution de relogement compatible avec les besoins de l'association et soutenable financièrement par les deux parties,
- Considérant qu'un local situé au 19, boulevard du Marquisat va être libéré de ses occupants et que son propriétaire, le groupement de coopération sanitaire corrézien dépendant du Centre Hospitalier, cherche à s'en séparer,
- Considérant que l'association Potentiels qui connaît le local estime qu'elle pourra s'y installer après quelques travaux de remise en état, qu'elle prendra en charge, et que la configuration des lieux correspond bien à ses besoins,

- Considérant que l'association n'est pas en mesure d'acquérir en propre le bâtiment mais déclare pouvoir assumer un loyer de 6 000 euros par an avec un premier loyer de 50 000 euros,
- Considérant que la solution pourrait donc consister en la conclusion d'un crédit-bail,
- Considérant qu'il convient d'autoriser l'acquisition de ce bien aux fin susmentionnées,
- Vu l'avis des Domaines,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

- 1- Décide** l'acquisition, au prix de 150 000 €, d'un immeuble à usage de bureaux et de dépendances sis 19, Boulevard du Marquisat à Tulle, parcelle cadastrée section AV N°66 de 640 m², la superficie du bâti étant de 345 m².
- 2- Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents s'y rapportant.
- 3- Les écritures comptables** en résultant seront inscrites au budget de la Ville.
- 4-** 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

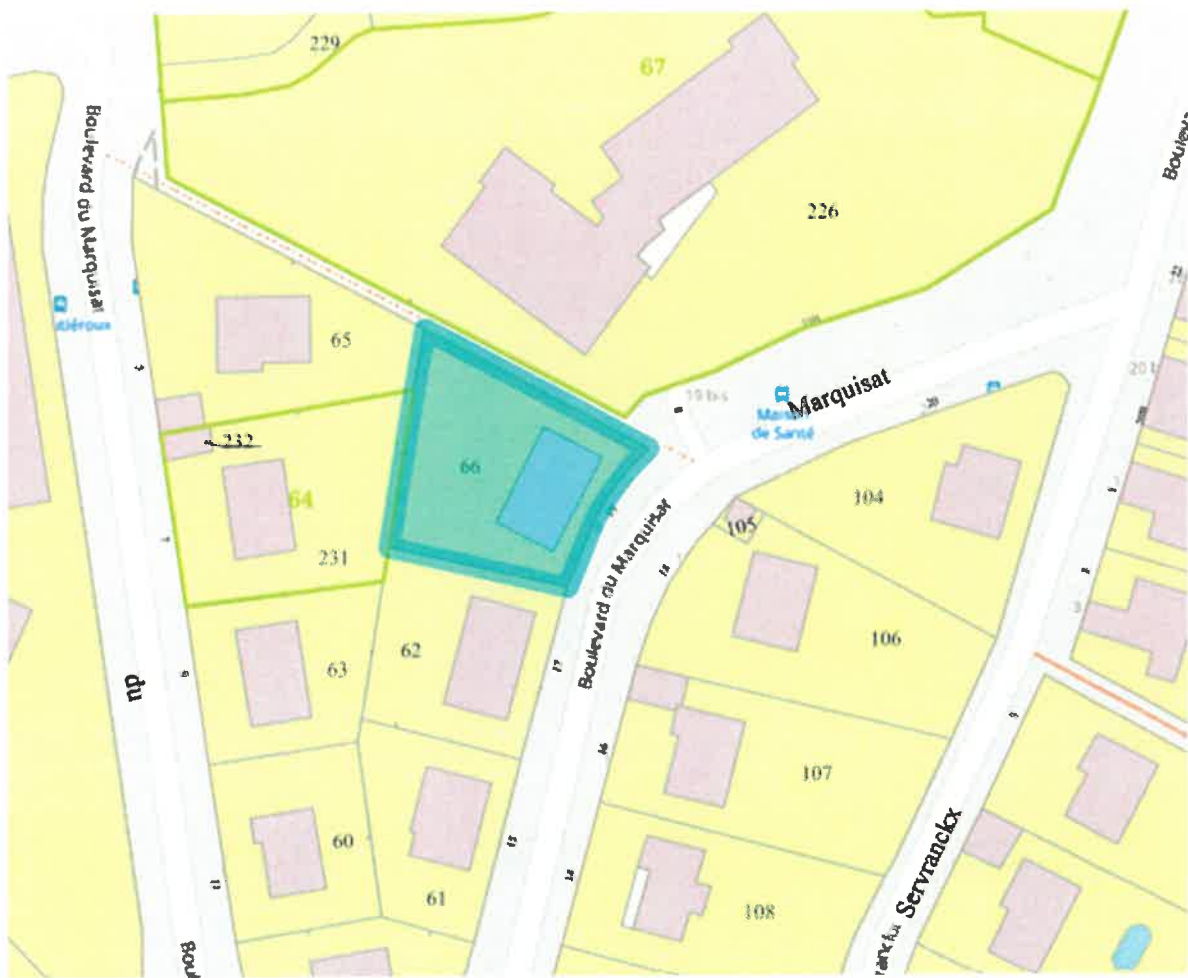


Transmis au Contrôle de Légalité le : 27 JUIN 2025
Date et ref de l'accusé de réception : 27 JUIN 2025

DS_24062025

PLAN DE SITUATION

IMMEUBLE 19 BOULEVARD DU MARQUISAT – AV 66



Direction départementale des Finances publiques de Haute-Vienne

Le 12/08/2024

Pôle d'évaluation domaniale

54 rue Montesquieu
 87050 LIMOGES CEDEX

La Directrice départementale des Finances
 publiques de Haute-Vienne

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe GOUTORBE

téléphone : 06 20 77 79 39

courriel : philippe.goutorbe1@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2024-19272-59280

Madame Sandrine BERGER
 Administratrice du Groupement de
 Coopération Sanitaire Corrèzien

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



<i>Désignation du bien :</i>	Équipement public
<i>Adresse du bien :</i>	19 Boulevard du Marquisat
<i>Commune :</i>	19000 Tulle
<i>Département :</i>	Corrèze (19)
<i>Valeur :</i>	180 000 € 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

GROUPEMENT DE COOPÉRATION SANITAIRE CORRÉZIEN.

affaire suivie par : Mme Sandrine BERGER, Administratrice, secretariat@gcsc.fr

vos références : DS BAT CAMSP_GCSC.

2 - DATE

de consultation : 06/08/2024

de réception : 06/08/2024

de visite : non visité

de dossier en état : 06/08/2024

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

Projet de mise en vente du bâtiment par délibération du 15 juin 2023.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

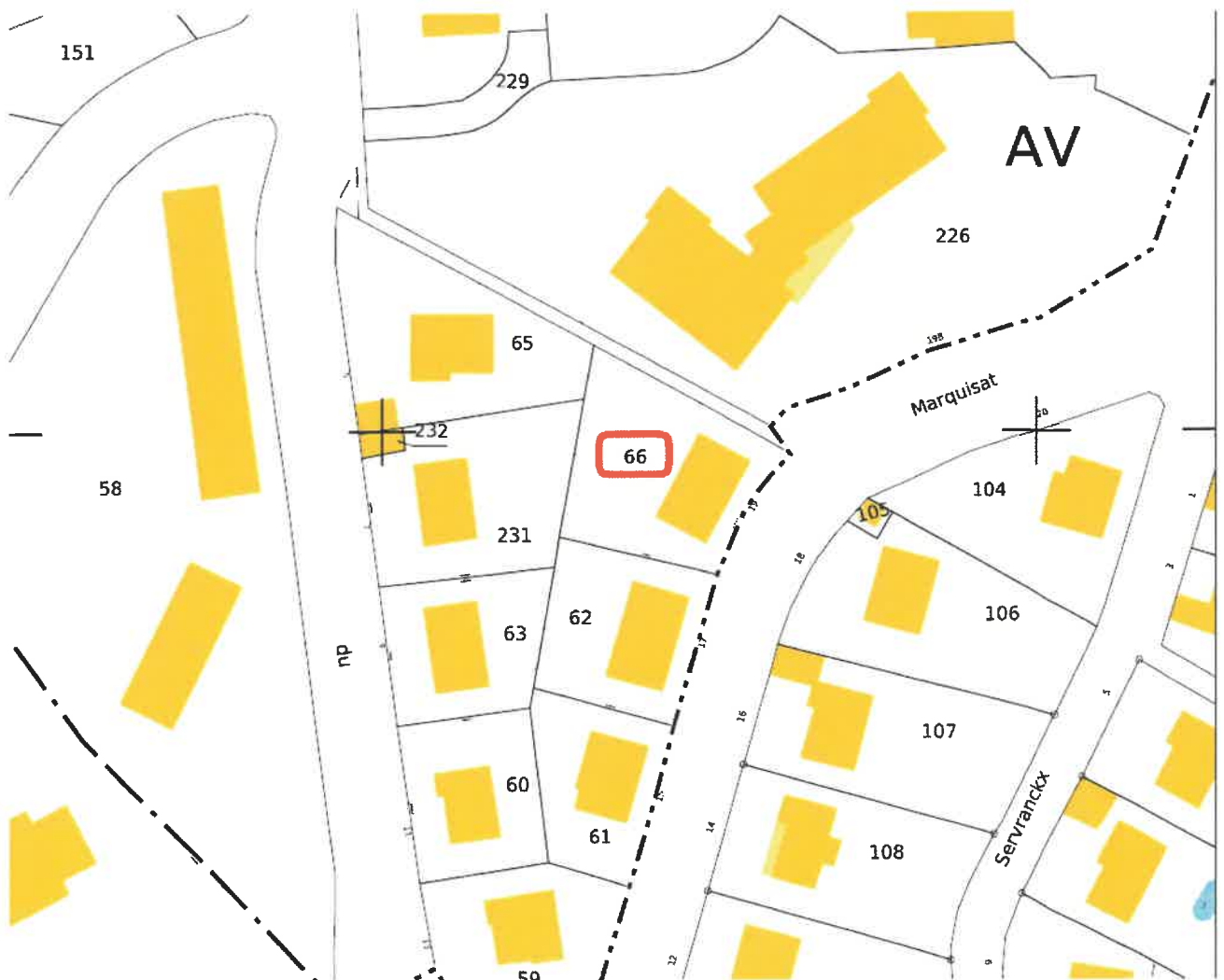
4.1. Situation générale

Bien situé sur la commune de Tulle, préfecture de la Corrèze, commune d'environ 14 000 habitants.

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

Le site est implanté à flanc de coteau vers la partie sud-ouest de la ville de Tulle. L'accès se fait par la voie publique (boulevard du Marquisat). Un chemin d'accès latéral est aménagé sur la propriété et dessert l'allée piétonne, la cour de service et de stationnement située à l'arrière du bâtiment. L'ensemble du terrain est clôturé et possède un portail. Le bâtiment accueille des enfants et des personnes en situation de handicap et est adapté pour ce faire.

4.3. Références Cadastrales



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie m ²	Nature réelle
TULLE	AV 66	19 BD DU MARQUISAT	740	Sols

4.4. Descriptif

Immeuble de bureaux , construit dans les années 1964-1970, en structure béton armé, partiellement encaissé dans le terrain avec un toit terrasse sur trois niveaux desservis par un escalier intérieur et un ascenseur et comprenant :

- au rez-de-chaussée bas (sous-sol) : un vide sanitaire, une chaufferie, un local de stockage, un local de détente, une salle d'archives, un local logistique et un local d'entretien comprenant un stockage.
- au rez-de-chaussée haut : une salle d'attente comprenant un espace jeux, un hall d'accueil, une banque d'accueil et le bureau du secrétariat, deux bureaux de consultation, deux autres bureaux, des sanitaires publics et des sanitaires enfants.
- à l'étage : un hall, des sanitaires, une salle de consultation, une salle de réunion et quatre bureaux.

Stationnement à l'arrière du bâtiment, accès PMR.

Équipements : ascenseur, chauffage à énergie gaz à circuit d'eau chaude basse température, un équipement de détection intrusion, une production d'eau chaude sanitaire par ballon électrique. Également un éclairage de sécurité, une alarme de détection incendie et extincteurs. Acoustique des bureaux adapté à la confidentialité des entretiens. Le renforcement de l'isolation thermique est conforme à la réglementation thermique RT2005. Les menuiseries PVC ont été changées en 2014. D'importants travaux de rénovations et de mises aux normes ont par ailleurs été réalisés en 2012 et 2014.

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

La surface déclarée est de 345 m² et correspond aux surfaces relevées sur les plans fournis.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

GROUPEMENT DE COOPÉRATION SANITAIRE CORRÉZIEN.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Loué.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UB.p au PLU de la commune de Tulle, zone urbaine située à la périphérie du centre, sur les flancs de collines, son tissu urbain est discontinu. Ce secteur est couvert par le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

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

* La recherche des termes de comparaison a été effectuée sur « estimer un bien », DVF et BNDP pour des cessions d'immeubles professionnels principalement de bureaux anciens en état moyen sur la Corrèze.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Superficie utile	Prix total	Prix/m ²	détails
1	2021P03668	AH 32	Egletons	13 Pl du Marchadial	24/06/21	122	35 000	287	bât professionnel (studio photographe) sur 2 niveaux
2	2021P05161	AX 604	Ussel	17 Bis, Bd du Doc Goudounèche	10/09/21	305	320 000	1049	bât à usage professionnel (paramédical)
3	2021P02867	AY 143	Ussel	15 rue Michelet	05/05/21	129	46 000	357	RDC Bureaux lot 44 et 45
4	2019P05536	AS 300	Tulle	19 Av Victor Hugo	29/10/19	544	205 000	377	ex locaux pole emploi : rdc +et 1 et 2 ; 2 etages loués à la BdF
5	2019P01989	AV 292	Ussel	l'Odine	28/03/2019	151	130 000	861	RDC 6 bureaux 88 m ² + Et : salle de reunion 63 m ² .
6	2019P03041	BM 247	BRIVE	5 rue Blaise Raynal	07/06/2019	440	255 000	580	bureaux sur 5 niveaux,
7	2019P03370	BN 497	BRIVE	13 rue Adrien et Eva Faure	04/06/2019	440	280 000	636	sur 4 niveaux, bureaux, SDB, cuisine
8	2019P06620	BI 126	Brive	8 Av Edouard Herriot	29/11/2019	154	97500	633	usage de bureaux
9	2019P01265	AX 285 AX 286 AX 439	Ussel	60 Av Carnot	22/02/2019	340	80000	235	3 niv à usage professionnel ex laboratoire d'analyse
10	2019P05004	BH 310 BH 314 BH 323	Tulle	8 Quai Baluze	10/09/2019	131	68000	519	RDC local professionnel/ commercial
11	2019P00831	BH 210	Tulle	2 Place Docteur Maschat	31/01/2019	1420	335 000	236	ancienne BdF SS : 653 m ² RDC 804 m ² (bureaux) Et 1 et 2 (appart) 189 m ² chacun + combles avec chambres : 142 m ²

► 11 termes compris entre 235 et 1 049 €/m². Avec une moyenne à 524 €/m² et un prix médian à 519 €/m².

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Méthode par comparaison :

Compte tenu de l'état correct du bâtiment (tel que mentionné dans la note descriptive du site fournie par le consultant), on retient un prix compris entre le prix médian et le prix moyen, proche du terme n°10 également situé à Tulle, à savoir 520 €/m², soit :

$345 \text{ m}^2 \times 520 \text{ €/m}^2 = 179\,400 \text{ €}$, arrondi à 180 000 €.

La valeur totale de ce bien est donc de 180 000 €.

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 180 000 € 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,



GOUTORBE Philippe
Inspecteur,