



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° 13

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 - Adjoint, 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 HAMZAoui, 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.

Demande de subvention à la DRAC pour le financement de l'étude préalable aux travaux sur l'Hôtel Lauthonie

Monsieur le Maire expose :

L'Hôtel (ou Maison) Lauthonie appartient à la Ville de Tulle. La majeure partie du bâtiment est occupée par les locaux de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) alors que le rez-de-chaussée commercial et l'entresol sont loués par bail commercial (22 novembre 2022) à la SARL LCA optique (Léa CARRAT) moyennant un loyer annuel de 7 280,33 €.

Des travaux sont indispensables sur les menuiseries du R+1 de ce commerce. Or, le bâtiment étant classé en totalité au titre des Monuments Historiques par arrêté du 14 mai 1991, les travaux sont réglementés par le Code du Patrimoine : ils ne peuvent être effectués qu'après un diagnostic puis un avant-projet présenté par un architecte.

L'Agence Hypostyle (Architectes du Patrimoine, Sainte-Féréole) a été retenue, pour un montant de 3 575 € HT. La DRAC peut accorder une subvention de 40%, soit 1 430 €.

La mission se déroulera en septembre 2025. Elle aura pour but d'aboutir à une proposition d'intervention pour la restauration des fenêtres et l'installation de double-fenêtres. Ces travaux pourront ensuite être effectués au début de l'année 2026.

Le Conseil Municipal,

- Vu l'exposé de Monsieur le Maire,
- Vu le Code Général des Collectivités Locales,
- Vu le budget communal,
- Vu le dossier ci-annexé,
- Vu le plan de financement ci-annexé,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

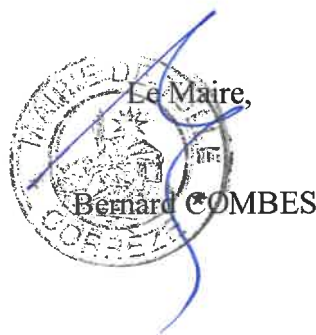
1 - Approuve le projet relatif à la réalisation d'une étude préalable aux travaux sur l'Hôtel Lauthonie dont le montant s'élève à 3 575 € HT.

2 - Décide la réalisation de ce projet.

3 - Sollicite, cette somme demeurant élevée au regard des capacités financières de la commune, une subvention de la DRAC aussi élevée que possible en vue de la réalisation de cette étude préalable.

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

5 - La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif qui peut être saisi par l'application Télérécourse citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr



Le secrétaire de séance

Clément VERGNE

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Clément VERGNE.

Transmis au Contrôle de Légalité le : 04 JUL. 2025
Date et ref de l'accusé de réception : 04 JUL. 2025

D/B - 24062025



Immeuble Lauthonie

**Etude préalable aux travaux de
remplacement des menuiseries extérieures**

Dossier de demande de subvention

Transmis au contrôle de Légalité le : 04 JUIL. 2025

Date et Réf. de l'accusé de réception : 04 JUIL. 2025

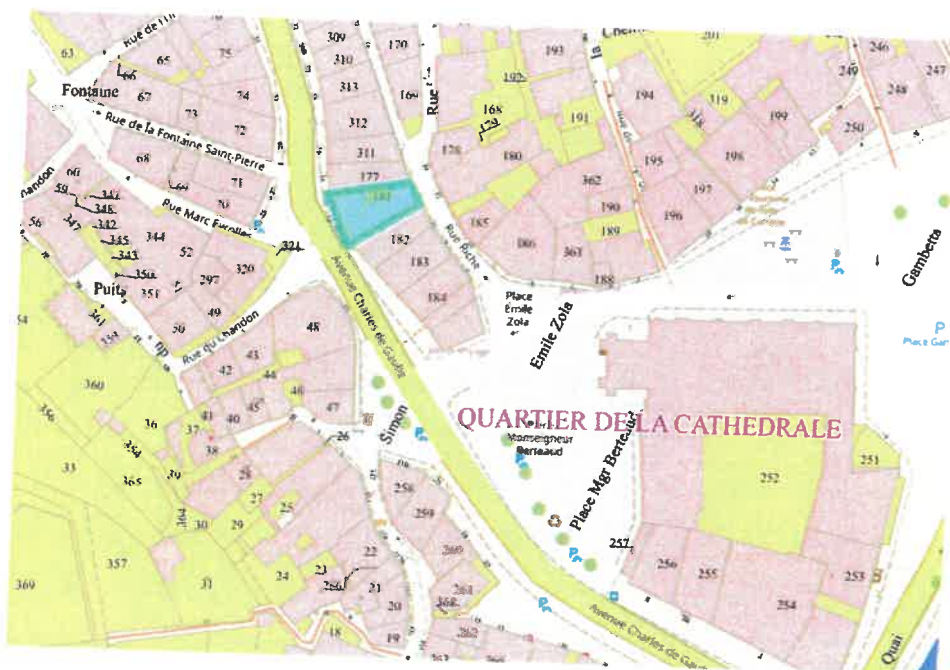
D/13_ 24062025



Le Maire,

Bernard COMBES

L'Hôtel (ou la Maison) Lauthonie, classé Monument Historique par arrêté en date du 14 mai 1991, appartient à la Ville de Tulle. L'immeuble donne à la fois sur la rue Riche et sur l'avenue Charles de Gaulle (Parcelle AX181).



Il s'agit d'un édifice remarquable de style Renaissance (construction en 1551), à quatre étages, flanqué de deux petites tours carrées.

La majeure partie du bâtiment est occupée par les locaux de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) - bail emphytéotique signé en 2006 entre la Ville de Tulle et l'Etat pour une durée de 30 ans - alors que le rez-de-chaussée commercial et l'entresol (R+1) sont loués à la SARL LCA optique (Léa Carrat).



L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation quasi complète entre 2004 et 2008, à l'exclusion de ce local commercial. Ainsi, un compte-rendu d'une visite de Mme Elisabeth Pérot, ABF constate que « les conditions de travail à l'entresol deviennent compliquées en période hivernale, en pleine crise énergétique. L'expression des besoins du locataire est pointée sur la thermique. »

Les travaux à réaliser vont porter sur les menuiseries extérieures (sur la façade côté avenue Charles de Gaulle). Les travaux sur MH sont règlementés par le code du patrimoine : un diagnostic doit être établi, puis un avant-projet présenté à la DRAC et à la commune propriétaire du bien, avant la réalisation des travaux (en fonction des résultats du diagnostic, vraisemblablement installation de double-fenêtres sur les 4 menuiseries du R+1)



L'agence Hypostyle (architectes du patrimoine basés à Sainte-Féréole) sera en charge de la réalisation des études préalables aux travaux, puis de la maîtrise d'œuvre.

La mission sera suivie par Mme de Mouzon, ABF.

La mission débutera dès que possible, avant la fin de l'été, afin que les travaux puissent être achevés en début d'année 2026.

Plan de financement

Coût prévisionnel du projet		HT
Répartition du financement	Montant HT	% du montant HT
Autofinancement (sous-total)	1 430	40%
Fonds propres	1 430	
Emprunts ⁽¹⁾		
Mécénat		
Autres ⁽¹⁾		
Aides publiques (sous-total)	2 145	
Union européenne		
Etat	1 430	40%
Région		
Département	715	20%
EPCI		
Commune		
TOTAL	3 575	



Le Maire,

Bernard COMBES

HYPOSTYLE

AGENCE D'ARCHITECTURE ET DE PATRIMOINE

Gaëlle Mazé & Benoît Tournet – Architectes du patrimoine
Architectes INSA & DE-HMONP – Architecte naval

Proposition d'honoraires

Référence	2025TULHL-01-MOE
-----------	------------------

Date d'édition : 12 mai 2025

HYPOSTYLE
Agence d'architecture et de patrimoine
3 route de la Grafouillère
19270 Sainte-Féréole

à Mairie de Tulle
10 rue Félix-Vidalin
19000 Tulle

Objet : Devis / Hôtel Lauthonie / Maîtrise d'œuvre pour la restauration des menuiseries du R+1 du commerce

Affaire suivie par Madame Gwenaëlle Ory Responsable Service Urbanisme, Direction AUEC

Réf : 2025TULHL-01-DIA

Im. : 12 avenue du Général-de-Gaulle 19000 Tulle

Cad. : AX181

Sainte-Féréole, le 12 mai 2025

Madame,

Pour faire suite à nos derniers échanges à propos de l'amélioration thermique du commerce situé au RDC et R+1 sur rue de l'hôtel Lauthonie de Tulle, et plus particulièrement des menuiseries du R+1, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous une proposition.

Périmètre de l'intervention liée au présent devis :

Comme évoqué ensemble, la mission de maîtrise d'œuvre est constituée de deux volets portant strictement sur les quatre menuiseries du R+1 et leur contour (étude puis suivi de chantier), dans un objectif de restauration des ouvrages existants, et l'étude de l'installation éventuelle de doubles-fenêtres intérieures :

Contenu de la mission :

Les missions reprennent le déroulé d'une mission de base de maîtrise d'œuvre (mission de diagnostic-esquisse-APS, Mission de conception et DET).

- Relevé dimensionnel / Etat des lieux : vérification des documents graphiques fournis par le maître d'ouvrage (fourniture par la Maîtrise d'ouvrage du relevé de façade issu des précédents DDOE), relevé des fenêtres existantes et de leurs contours, relevé des désordres existants concernant lesdites menuiseries, représentation graphique ;
- Etablissement du dossier photographique ;
- Analyse des précédentes synthèses historiques sur la base des documents fournis par la Mairie (uniquement pour les menuiseries) ;
- Préconisations, mise en évidence, hiérarchisation des nécessités d'interventions d'entretien ;
- Esquisse de projet d'intervention pour la restauration des fenêtres et étude d'une éventuelle solution de double-fenêtre ;
- Estimation sommaire par masse des principaux travaux.

HYPOSTYLE

AGENCE D'ARCHITECTURE ET DE PATRIMOINE

Gaëlle Mazé & Benoît Tournet - Architectes du patrimoine
Architectes INSA & DE-HMONP - Architecte naval

- Les études d'avant-projet définitif (APD) ;
- Le dépôt du dossier d'ATMH ;
- Les études de conception générale (PCG/PRO) ;
- L'assistance pour la passation des marchés de travaux (DCE/MDT) ;
- Le VISA ;
- La Direction et exécution des contrats de travaux (DET) ;
- L'Assistance aux opérations de réception (AOR) ;
- Le Dossier documentaire des ouvrages exécutés (DDOE).

Sont également compris dans la présente offre : Une réunion de présentation en fin de diagnostic-esquisse-APS, une réunion en phase conception en amont du dépôt d'autorisation de travaux et une réunion supplémentaire (1/2 journée par réunion avec la maîtrise d'ouvrage pouvant associer les services de l'Etat DRAC/UDAP).

En phase direction des travaux, 7 visites de chantier (1/2J) sont incluses dans la présente proposition, facturation en sus au-delà.

Conditions financières

L'enveloppe financière prévisionnelle de la maîtrise d'ouvrage n'est pas déterminée ; cependant, au vu du périmètre la mission demandée (enveloppe de travaux estimée à moins de 75000 € H.T.), la rémunération du maître d'œuvre est conclue sur une base forfaitaire. Dans le cas où la durée de la mission serait supérieure à 15 mois, le prix sera réactualisable sur la base de l'indice ING en prenant pour départ le mois de signature du contrat.

Mission de maîtrise d'œuvre	1.1 -	Phase diagnostic-esquisse-APS	1900,00 € H.T.
	1.2 -	APD	1250,00 € H.T.
	1.3 -	Demande d'autorisation de travaux	425,00 € H.T.
	2.1 -	PCG	1580,00 € H.T.
	2.2 -	DCE	425,00 € H.T.
	2.3 -	MDT	300,00 € H.T.
	3.1 -	VISA	425,00 € H.T.
	3.2 -	DET	3000,00 € H.T.
	3.3 -	AOR	330,00 € H.T.
	3.4 -	DDOE	320,00 € H.T.
Total :			9955,00 € H.T.
TVA 20%			11946,00 € T.T.C.

Devis arrêté à la somme de neuf mille neuf cent cinquante-cinq euros hors taxes
soit onze mille neuf cent quarante-six euros toutes taxes comprises.

Délai de réalisation : à préciser en fonction des attentes de la MOA. Délais jusqu'au dépôt de l'ATMH estimée à 6 mois. Phases suivantes : délais en fonction des travaux retenus. Délais annoncés hors : temps de validation de la maîtrise d'ouvrage, transmission tardive de documents ou aléas.

* Seules ces trois lignes ont été validées, soit 3575 € H.T.

HYPOSTYLE

AGENCE D'ARCHITECTURE ET DE PATRIMOINE

Gaëlle Mazé & Benoît Tournet – Architectes du patrimoine
Architectes INSA & DE-HMONP – Architecte naval

Le travail de diagnostic pourra mettre en évidence la nécessité de réaliser des sondages et essais in situ par entreprises spécialisées (interventions des entreprises non comprises dans cette mission). Ces éventuels sondages et essais auront pour but de préciser la connaissance de l'ouvrage en place en vue de l'établissement des préconisations. Demande et obtention des autorisations d'interventions ponctuelles aux soins du maître d'ouvrage. La présente mission ne comprend pas les honoraires éventuels relatifs aux bureaux d'études techniques qui ne sont pas de notre compétence (fondations, structures, fluides, électricité, acoustique... suivant nécessité).

Le présent devis est valable 3 mois.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

En plus des honoraires hors taxes déterminés, le maître d'ouvrage versera à Hypostyle Agence d'architecture et de patrimoine la TVA au taux en vigueur.

VERSEMENTS

Après signature du contrat, versement d'un acompte de 20% en début de phase puis suivant avancement mensuel.

Le versement des honoraires sera effectué au fur et à mesure de l'avancement des études. Les notes d'honoraires présentées doivent être réglées par le maître d'ouvrage dans le délai de 30 jours à réception, faute de quoi seront dus les intérêts moratoires définis par la loi n° 92.1442 du 31 décembre 1992 (taux légal x 1,5).

Si pour des raisons indépendantes de la volonté de l'architecte maître d'œuvre, la mission est interrompue par le maître d'ouvrage avant son achèvement total, les prestations réalisées au jour de l'interruption resteront dues et seront versées à l'architecte maître d'œuvre sur simple présentation de facture.

En cas de résiliation sur initiative du maître d'ouvrage que ne justifierait pas le comportement fautif de l'architecte, celui-ci a droit au paiement d'une indemnité de résiliation égale à 20% de la partie des honoraires qui lui aurait été versée si sa mission n'avait pas été prématurément interrompue.

Pour information
Prix de la vacation horaire Architecte
Déplacement (par heure)

Rémunération à la vacation
120,00 € H.T.
45,00 € H.T.

ASSURANCES :

Hypostyle Agence d'architecture et de patrimoine est assurée contre les conséquences pécuniaires de ses responsabilités professionnelles auprès de la Compagnie Mutuelle des Architectes Français – Police n° 172663/B.

HYPOSTYLE

AGENCE D'ARCHITECTURE ET DE PATRIMOINE

Gaëlle Mazé & Benoît Tournet – Architectes du patrimoine
Architectes INSA & DE-HMONP – Architecte naval

Le maître d'ouvrage s'engage également à :

- Répondre aux demandes de l'architecte lorsque celles-ci conditionnent le développement des études.
- Lire les comptes-rendus des réunions de travail qui seront considérés comme approuvés dès lors qu'aucune remarque ou observation n'aura été formulée dans un délai de 7 jours calendaires après diffusion.
- Engager les études techniques (études de sol et de fondations, sondages destructifs, dendrochronologie, études colorimétriques, etc.), à ses frais, nécessaires au bon déroulement des études de projet.
- Signer les dossiers que lui présentera l'architecte, sauf incomplétude, et en cas de refus, à motiver celui-ci par écrit.
- Fournir une copie des courriers reçus des services d'instruction au fur et à mesure de leur réception.
- Fournir une copie des autorisations obtenues.
- Fournir les diagnostics avant travaux (plomb, amiante, termites, etc.).

Espérant avoir répondu à vos attentes et nous tenant à votre disposition pour tout renseignement ou complément éventuel, nous vous prions de recevoir, Madame, l'expression de nos sincères salutations.

Benoît Tournet
Président de la société Hypostyle

HYPOSTYLE
AGENCE D'ARCHITECTURE ET DE PATRIMOINE
SAS d'architecture
Siège social : 1, rue de la Neuville 02250 Housset
N° SIRET : 501 577 809 00014
N° Ordre des architectes : S22699

Pour confirmer votre commande, nous vous remercions de nous retourner un exemplaire du présent document valant lettre de commande revêtu de votre signature et de votre cachet.

Bon pour commande*
le :

Signature et cachet du client :

* L'acceptation de la présente proposition vaut engagement du Maître d'ouvrage et donne lieu à l'édition d'un contrat régissant l'ensemble des engagements entre les deux parties ; le délai de réalisation court à

HYPOSTYLE

AGENCE D'ARCHITECTURE ET DE PATRIMOINE

Gaëlle Mazé & Benoît Tournet – Architectes du patrimoine
Architectes INSA & DE-HMONP – Architecte naval

signature du contrat, ceux des éventuelles phases suivantes à signature de leurs ordres de services ou avenants respectifs.

Nota :

L'ensemble des ouvrages devront être libres d'accès et les conditions de sécurité et d'accessibilité garanties par le maître d'ouvrage. Si nécessaire, des moyens d'accès tels qu'échafaudages, nacelles ou échelles devront être mis à disposition par la maîtrise d'ouvrage pour le diagnostic. Les sondages complémentaires destructifs et non destructifs nécessaires au diagnostic ne sont pas compris dans ce chiffrage. De même l'intervention d'un laboratoire d'analyses privé, les études techniques et structurelles de bureaux d'études ne sont pas incluses dans ce forfait. Ces prestations supplémentaires sont à la charge du commanditaire des travaux.