

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



Séance du 2 décembre 2025

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-cinq et le deux décembre à 19 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°7a

Etaient présents : M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, Mme Sylvie CHRISTOPHE, M. Michel BOUYOU, M. Fabrice MARTHON, Mme Sandy LACROIX, M. Stéphane BERTHOMIER, Maires - Adjoints, M. Pascal CAVITTE, M. Michel BREUILH, Mme Ana-Maria FERREIRA, Mme Christèle COURSAT, Mme Yvette FOURNIER, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, M. Patrick BROQUERIE, Mme Zohra HAMZAQUI, M. Serge HULPUSCH, M. Clément VERGNE, M. Sébastien BRAZ, M. Raphaël CHAUMEIL, M. Henry TURLIER, Mme Micheline GENEIX, M. Pierre DESJACQUES, soit 23 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : M. Jérémie NOVAIS par M. Bernard COMBES, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN par Mme Sylvie CHRISTOPHE jusqu'à 20h00, Mme Ayse TARI par Mme Yvette FOURNIER, M. Gérard FAUGERES par M. Patrick BROQUERIE, Mme Christine DEFFONTAINE par M. Sébastien BRAZ, M. Dorian LASCAUX par M. Raphaël CHAUMEIL

Etaient absents : Mme Aïcha RAZOUKI, Mme Stéphanie PERRIER, Mme Anne BOUYER, M. Grégory HUGUE.

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Boutique éphémère – Abrogation et remplacement de la délibération n°11 du 7 octobre 2025 – Approbation de la convention de mise à disposition d'un local sis 48, avenue Victor Hugo liant la Ville de Tulle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

Le Conseil Municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le budget Ville,
- Vu sa délibération n°11 du 7 octobre 2025 portant approbation d'une convention pour l'occupation temporaire d'un local commercial sis 44, avenue Victor Hugo, par Madame Aurélie FLEYGNAC, en vue d'y installer une boutique éphémère du 24 novembre au 31 décembre 2025,
- Considérant qu'en raison d'un sinistre survenu dans le bâtiment mitoyen, l'installation de Madame FLEYGNAC est compromise,
- Considérant que la Ville de Tulle a cherché une solution afin de trouver un nouveau local et a sollicité, à cette fin, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, propriétaire du bien immobilier sis 48, avenue Victor Hugo,

- Considérant qu'il convient, de conclure une convention avec l'EPFNA définissant les différentes modalités de cette mise à disposition,
- Vu la convention afférente,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

1 - Abroge la délibération n°11 du 7 octobre 2025 portant approbation d'une convention pour l'occupation temporaire d'un local commercial sis 44, avenue Victor Hugo.

2 - Approuve la convention liant la Ville de Tulle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine pour la mise à disposition d'un local sis 48, avenue Victor Hugo en vue d'y installer une boutique éphémère.

3 - Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à la signer.

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 Télerecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr.



La secrétaire de séance

Clément VERGNE

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

DFA - DUL2025

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION
ENTRE
LA COMMUNE DE « TULLE »
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

**BIEN IMMOBILIER SIS “44bis, 46, 48, 100 avenue Victor Hugo”
A TULLE (19 000)**

Entre

La ville de Tulle, dont le siège est situé 10 rue Félix Vidalain BP 215 – TULLE, représentée par son maire, Monsieur Bernard COMBES, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2023 ;

Ci-après dénommé « La Commune » ;

d'une part,

et,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par Monsieur Sylvain BRILLET, agissant en qualité de Directeur Général de cet établissement, à compter du 2 mai 2019, nommé à cette fonction par arrêté conjoint de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre, chargé de la ville et du logement, en date du 23 avril 2019, et renouvelé à compter du 2 mai 2024 par arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, en date du 28 mars 2024. Agissant en application de la compétence qu'il tire des dispositions de l'article 12 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 dans sa version modifiée par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE et de l'article 3 du Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020 et modifié par délibération n°CA-2024-047 du 09 octobre 2024 approuvée par la préfecture de région le 11 octobre 2024, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2024-198 du 16 octobre 2024. Un nouveau décret n°2025-242 du 17 mars 2025 vient modifier le décret

n°2008-645 du 30 juin 2008, approuvé par le Conseil d'Administration du 19 juin 2025 délibération n°CA-2025-34, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025.

Ci-après dénommé « l'EPFNA » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service de différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Une convention réalisation n° 19-23-134 pour la requalification de l'ilot Victor Hugo a été établie le 9 février 2024 entre la ville de Tulle, la Communauté d'Agglomération de Tulle et l'EPFNA.

Par cette convention opérationnelle, l'EPFNA a pour but d'accompagner la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

L'EPFNA a pour objectif de soutenir la commune dans sa stratégie de requalification de l'ilot Victor Hugo.

Dans ce cadre, l'EPFNA a acquis par acte notarié les biens immobiliers situés :

le 15/11/2022 le 44 bis avenue Victor Hugo,
le 17/11/2023 le 46 avenue Victor Hugo,
le 4/10/2024 100 avenue Victor Hugo,
le 18/10/2024 le 48 avenue Victor Hugo
le 28/02/2025 Avenue Victor Hugo
Objets de la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION

L'EPFNA autorise La Commune à prendre possession, à titre transitoire, des biens ci-après désignés.

La présente mise à disposition, intervient à la signature de la présente convention entre les deux parties à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de La Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

Il est précisé qu'un prestataire de l'EPFNA pourra visiter à tous moments les biens ci-après désignés.

La convention précise :

- ◆ les engagements et obligations que prennent **La Commune** et l'**EPFNA** dans la présente mise à disposition
- ◆ le cas échéant, la nature des travaux à réaliser ;
- ◆ les modalités techniques et financières de gestion par **La Commune** des biens objets de la présente.

ARTICLE 2. - DÉSIGNATION DES BIENS CONCERNÉS

La convention de mise à disposition porte sur les biens situés sur la commune de Tulle et cadastrés section AS5-6-7-9-11-10-12 pour une contenance totale de 1 405 m².

Références cadastrales	Surface de la parcelle en m ²	Nature du bien
AS5	383	Bâti
AS6	114	Non bâti
AS7	43	Bâti
AS9	70	Non bâti
AS11	68	Bâti
AS12	639	Bâti
AS10	88	Bâti



Ci-après dénommé « **Les Biens** »

Il est précisé que **Les Biens** objets de la présente convention sont libres de toute occupation ou location.

ARTICLE 3. - DESCRIPTIF DES BIENS CONCERNÉS

Il s'agit de biens consistant en :

Plusieurs ensembles immobiliers composés de commerces et logements.

Concernant la parcelle AS12, l'ensemble des garages est exclu du périmètre de la présente convention.

À titre d'information, le local précédemment occupé par Mme Salamone, libéré à la suite de la cessation de son activité le 1/11/2025, est quant à lui inclus dans le périmètre de la convention.

ARTICLE 4. - LES ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements et obligations de la commune

◆ La Commune, sous son contrôle et sous sa responsabilité :

- ◆ accepte expressément **Les biens** mis en gestion, en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libre en pleine jouissance ou occupé, sans pouvoir ni exiger de l'**EPFNA** des travaux complémentaires ni intenter de recours contre l'**EPFNA** pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives apparentes ou occultes et, enfin, d'erreur dans la désignation sus-indiquée ;
- ◆ assume l'entièbre responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante, à compter de la date de mise à disposition des biens ;
- ◆ fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance dans le cas où elle utilise **Le Les biens** mis à disposition pour quel que soit l'usage (habitation, stockage etc..) contre tous risques afférents aux biens et aux personnes de sorte que l'**EPFNA** ne soit jamais mis en cause à ce sujet ;
- ◆ se désiste de tout recours contre l'**EPFNA** pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit ;
- ◆ est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage des biens si les circonstances l'exigent. Elle visite **Les Biens** périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important ;
- ◆ alerte l'**EPFNA** sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates en cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...) ;
- ◆ dans le cas où **Les Biens** sont occupés, réalise les états des lieux.

4.2. Les engagements et obligations de l'EPFNA

Pendant toute la durée de la convention, **Les Biens** considérés restent la propriété de l'**EPFNA**. Ainsi, il acquitte les taxes et impôts normalement à sa charge, y compris la taxe foncière, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

- ◆ Etablit, rédige et signe les conventions d'occupation précaires si celles-ci sont réalisées à titre payant.
- ◆ Procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.

L'**EPFNA**, propriétaire, déclare aux présentes, n'avoir perçu aucune indemnité en réparation d'un dommage résultant d'un état de catastrophe naturelle ou technologique pour **Les Biens** mis à disposition.

ARTICLE 5. - MISSIONS

5.1. Cadre général

La Commune assurera la gestion courante des Biens durant toute la durée de la présente convention. À ce titre, elle se voit confier un certain nombre d'attributions relevant normalement du propriétaire, à savoir :

- ◆ le « gardiennage » des Biens ;
- ◆ l'entretien des Biens ;
- ◆ la visite périodique des Biens, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

5.2. Cas particulier des occupations

D'une manière générale, **La Commune** devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant au bailleur dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

L'**EPFNA** perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire des occupations temporaires, consenties à titre gratuit, notamment dans le cadre de situations d'urgence nécessitant la mobilisation d'emprises foncières.

La Commune s'interdit de mettre **Les Biens** à disposition d'une tierce personne à titre payant, dans ce cas précis l'**EPFNA** reprendra la gestion des biens et mettra fin à la convention de mise à disposition.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges. Les procédures contentieuses de type « expulsion » ou « mise en demeure suite aux défauts de paiement » sont gérées par l'**EPFNA**.

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, les occupants justifient auprès de **La Commune** d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation des Biens et jusqu'au terme de l'occupation. Une copie de l'attestation d'assurance sera adressée à **La Commune** par chacun des occupants dès la signature de conventions d'occupation précaire.

L'**EPFNA** est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Il doit également s'assurer que les biens seront libres de toute location ou occupation quelconque au jour de leur revente, sauf accord exprès entre l'**EPFNA** et **La Commune**.

5.3. Cas particulier des travaux

Dans le cas particulier où **La Commune** souhaite apporter des transformations sur **Les Biens** mis à sa disposition, l'**EPFNA** examinera les demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur **Les Biens**, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général indiqué dans la convention opérationnelle, doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'**EPFNA**.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'**EPFNA**.

En cas d'accord, **La Commune** se voit confier la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux. Elle en assurera également la maîtrise d'œuvre, elle-même ou par délégation sous couvert d'un contrat souscrit avec un

organisme ou un professionnel de son choix, dûment habilité, dans le respect des procédures prévues par le code des marchés publics.

À ce titre, elle assure :

- ◆ l'information régulière de l'EPFNA sur le déroulement de la procédure de travaux et sur les dates de réunions, y compris la date de lancement de la procédure de travaux en régie ou de la procédure d'appel d'offres ou de négociation des marchés et jusqu'à la date d'achèvement et de réception des travaux ;
- ◆ le choix des études, expertises, constats, etc. préalables à la réalisation des travaux et choix des professionnels habilités ;
- ◆ le choix du mode de réalisation des travaux en régie ou par des entreprises ;
- ◆ la signature des marchés avec les entreprises ;
- ◆ la réalisation des travaux par les entreprises choisies ;
- ◆ l'aménagement des emprises de sol libérées ;
- ◆ la réception des travaux, constatée lors de la réception organisée en présence du propriétaire et par procès-verbal de réception entre les parties.

La Commune prendra toutes dispositions pour se prémunir des risques liés aux travaux entrepris, en conformité avec les règles applicables en la matière et en prémunir l'EPFNA, notamment en ce qui concerne la sécurité des biens mitoyens, des voisins, des riverains, des agents de la collectivité et, d'une manière générale, la sécurité de tous tiers usagers, accueillis ou travaillant dans les lieux et leurs abords immédiats à quelque titre que ce soit.

Il est ici rappelé l'existence de réglementations en matière de :

- ◆ risques dus à l'amiante, notamment pour la protection des occupants, l'emploi et la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussières d'amiante, de recherche de tous matériaux contenant de l'amiante lors de l'exécution de travaux ;
- ◆ habilitation des entreprises à effectuer les travaux relatifs à l'amiante.

ARTICLE 6. - ASSURANCES

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage foncier, et en complément une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Pendant toute la durée de la présente mise à disposition, La Commune veillera, en tant qu'usager et « gardien » des lieux, à se garantir par contrat d'assurance au titre de l'ensemble des risques susceptibles de naître.

A cet effet, La Commune veillera selon l'usage des biens :

- ◆ Pour les tiers mandatés par elle, sous son contrôle et sa responsabilité, qu'ils soient garantis par contrats d'assurance, au titre de l'ensemble des risques pouvant découler des travaux entrepris et de leurs suites.
- ◆ Pour les interventions réalisées en régie, à se garantir par une assurance « responsabilité civile » des risques liés à l'activité exercée dans les lieux, les dommages ou les dols résultant de l'activité professionnelle de ses agents et leurs suites.
- ◆ En cas d'utilisation des biens à des fins d'occupation par ses services, à se garantir des risques liés à cette utilisation en souscrivant un contrat multirisque habitation

- ◆ En cas de mise à disposition des biens par la commune à une tierce personne, à s'assurer que les occupants soient couverts par un contrat multirisque habitation

La Commune se désiste de tout recours contre l'**EPFNA** pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

La Commune s'engage à remettre à l'**EPFNA**, sous un mois à compter de la signature de la présente convention, une attestation relative à l'assurance responsabilité civile souscrite.

ARTICLE 7. - FINANCEMENT

Les frais induits par l'ensemble de la mission définie à la présente convention seront entièrement pris en charge par **La Commune**.

Les dépenses et recettes éventuelles de l'exercice en cours et des précédents, ou pouvant être mises légalement à la charge du propriétaire pendant la durée du portage, restent soumises à apurement entre **La Commune** et l'**EPFNA** par le biais d'un compte de gestion pris en compte lors de la cession des biens pour le calcul du prix de revient.

ARTICLE 8. - RESPONSABILITÉS ET GARANTIE DE LA COLLECTIVITÉ

Durant toute la durée de la présente convention, **La Commune** s'engage à prévenir immédiatement l'**EPFNA** des dégradations, incidents ou accidents survenus du fait des travaux exécutés.

La Commune sera subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire en lieu et place de l'**EPFNA**. Elle représentera le propriétaire à l'égard des tiers et exercera l'ensemble des actions en responsabilité pouvant naître de l'exécution des travaux et de leurs suites. Cette représentation ne pourra faire l'objet d'une quelconque délégation au profit de personnes n'ayant pas de lien hiérarchique avec **La Commune**.

En cas de troubles graves résultant de cette mission, **La Commune** garantit le propriétaire des condamnations qui pourraient être prononcées contre lui y compris après l'achèvement de ladite convention, à la suite d'actions engagées par les propriétaires et les usagers riverains, les occupants, les maîtres d'ouvrages riverains, etc.

ARTICLE 9. - DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention de mise à disposition.

La Commune tiendra à jour un registre qui indiquera :

- ◆ la date de mise à disposition des biens par l'**EPFNA** ;
- ◆ l'état des lieux initial ;
- ◆ les comptes-rendus de visite des biens ;
- ◆ l'évolution de l'état des biens ;
- ◆ les travaux réalisés ;
- ◆ la liste des occupants éventuels ;
- ◆ la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives aux biens ;

Ce registre sera consultable à tout moment par l'EPFNA.

L'EPFNA pourra mettre fin à la présente convention de mise à disposition dans le cas où il n'a pas été averti en amont d'une occupation mise en place par la collectivité.

ARTICLE 10. - DURÉE DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

La mise à disposition des biens débute à compter de la date de signature de la présente convention par les deux parties.

Elle est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de signature de la présente convention par les deux parties.

Les parties conviennent qu'à l'expiration de la durée présentement convenue, la mise à disposition sera tacitement reconduite d'année en année sauf à ce que l'une des parties manifeste sa volonté de mettre fin à cette tacite reconduction 6 mois à l'avance par lettre recommandée.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la démolition totale des biens mis à disposition ou de la signature de l'acte de cession par l'EPFNA à La Commune ou à tout autre acquéreur désigné par elle.

La mise à disposition perdure en cas de démolition partielle des biens.

ARTICLE 11. - RÉSILIATION DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA et par La Commune.

Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel La Commune doit remettre à l'EPFNA l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

ARTICLE 12. - CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera alors porté devant la juridiction judiciaire compétente.

Fait en 2 exemplaires originaux

La Commune de Tulle

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

**Représentée par son Maire
Bernard COMBES**

**Représenté par son Directeur Technique
Georges-Henri MAISONNAVE**

A Tulle, le

A Poitiers, le