

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

Séance du 28 février 2023

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-trois et le vingt-huit février 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°12

Etaient présents : M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, M. Michel BOUYOU, Mme Sandy LACROIX, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, Maires - Adjoint, M. Pascal CAVITTE, M. Michel BREUILH, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, Mme Ayse TARI, M. Gérard FAUGERES, Mme Zohra HAMZAOUI, M. Serge HULPUSCH, M. Clément VERGNE, Mme Aïcha RAZOUKI, M. Sébastien BRAZ, M. Raphaël CHAUMEIL, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 19 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Mme Sylvie CHRISTOPHE jusqu'à 20h10 par Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, Mme Stéphanie PERRIER à partir de 19h45 par M. Clément VERGNE, M. Fabrice MARTHON par M. Michel BOUYOU, M. Jérémy NOVAIS par M. Gérard FAUGERES, M. Stéphane BERTHOMIER par M. Bernard COMBES, M. Patrick BROQUERIE par M. Jacques SPINDLER, Mme Ana-Maria FERREIRA par M. Michel BREUILH, Mme Christèle COURSAT à partir de 20h00 par Mme Yvette FOURNIER, Mme Christine DEFFONTAINE à partir de 19h45 par Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Henry TURLIER à partir de 19h45 par M. Pierre DESJACQUES, Mme Micheline GENEIX à partir de 19h45 par M. Dorian LASCAUX

Etaient absents : M. Grégory HUGUE, Mme Anne BOUYER

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Demande de subvention à l'Etat au titre du Fonds Vert pour le programme immobilier de démolition-reconstruction de l'ancien cinéma « le Palace »

Monsieur le Maire expose :

Le conseil municipal a délibéré le 12 avril 2022 pour solliciter le versement par l'Etat d'une subvention au titre de la DSIL pour une opération de démolition de l'ex cinéma « Le Palace ».

Le dossier correspondant a été transmis aux services de l'Etat et, après étude par leurs soins, il s'avère qu'une opération limitée à la déconstruction n'est pas éligible à la DSIL. Seule une opération portée par un maître d'ouvrage public ou pour son compte et consistant en une démolition reconstruction, peut être subventionnée.

La Ville a fait étudier par le Cabinet d'architecte Clary une opération de réhabilitation dans l'existant, avec l'objectif de recréer en rez de rue une surface commerciale et des espaces d'habitation sur les étages. L'exigence portait également sur la mise en œuvre de parkings en sous-sol, d'un ascenseur assurant la desserte des étages et d'espaces de plein air pour chaque logement (type balcons, terrasses et/ou loggia).

Malgré la complexité de la commande au regard de la configuration de l'existant, l'architecte a réussi à respecter le cahier des charges en créant dans l'ancien cinéma tous les espaces demandés.

Néanmoins, le coût d'opération étant élevé par rapport à la surface commercialisable, la seule solution qui paraissait économiquement réaliste passait par une démolition complète. C'est dans ce cadre que la Ville avait sollicité une intervention financière de l'Etat.

Parallèlement, la Ville avait aussi demandé au Cabinet Clary de compléter sa première étude par une seconde portant sur une démolition reconstruction avec l'objectif de rentabiliser au mieux l'opération et donc de créer le maximum de surface commercialisable sans obérer les impératifs de confort (parking, ascenseur, terrasse...).

Ce dossier avait permis à la Ville de renouveler sa demande de subvention au titre de la DSIL Région avec un document correspondant au règlement d'attribution DSIL. La subvention attendue devant s'élever à 500 000 €, elle devrait permettre si ce n'est d'atteindre l'équilibre de l'opération, au moins de réduire l'éventuel reste à charge, malheureusement habituel sur les opérations de réhabilitation en centre-ville.

La Ville de Tulle pouvant prétendre à l'octroi d'une subvention de l'Etat au titre du Fonds vert, cette dernière souhaite désormais déposer un dossier auprès des services de l'Etat.

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 au programme de démolition-reconstruction de l'ancien cinéma le Palace dont le montant total s'élève à 4 957 310 € HT.

2 - Décide la réalisation de ce projet.

3 - Approuve le plan de financement afférent.

4 - Sollicite, cette somme demeurant élevée au regard des capacités financières de la commune, une subvention à l'Etat au titre du Fonds Vert aussi élevée que possible en vue de la réalisation de cette opération.

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 : 02 MARS 2023
Date et ref de l'accusé de réception : 02 MARS 2023

D12 - 28022023



**Programme immobilier de démolition-
reconstruction**

Ancien cinéma Le Palace

Dossier de demande de subvention

Transmis au contrôle de Légalité le : **02 MARS 2023**

Date et Réf. de l'accusé de réception : **02 MARS 2023**

92-2022023





A Tulle, le 01 MARS 2023

Plan de financement

Programme immobilier de démolition - reconstruction Ancien cinéma Le Palace

Partenaires	Financement	%
Loyer local commercial (sur 5 ans)	54 000.00 €	1.09%
Loyer logements sur 5 ans	390 720.00 €	7.88%
Cession totale	1 631 600.00 €	32.91%
DSIL 2022	500 000.00 €	10.09%
Fonds Vert	1 389 528.00 €	28.03%
Part Ville	991 462.00 €	20.00%
Total HT	4 957 310.00 €	100.00%

Le Maire,
Bernard COMBES.





Lettre d'engagement sur l'honneur

Objet : candidature à l'appel à projets « Fonds friches 2023 - Recyclage foncier »

Projet : Programme immobilier de démolition - reconstruction de l'ancien cinéma Le Palace

Je déclare avoir pris connaissance des modalités d'attribution du « Fonds friches 2023 – Recyclage foncier » notamment que :

- le fonds s'adresse aux opérations de recyclage foncier portant sur des friches et dont les bilans économiques restent déficitaires après prise en compte de toutes les autres subventions publiques et optimisation de la programmation,
- la maturité du projet présenté doit permettre un engagement des crédits du fonds d'ici fin 2023.

À ce titre, j'ai bien noté que :

- Le dossier devra être complété par tout document jugé nécessaire et utile, à la demande des services instructeurs.
- Il ne sera examiné que si tous les documents et/ou renseignements demandés ont été fournis.
- La conformité du dossier et/ou l'éligibilité du projet ne constituent pas une sélection automatique.

Je m'engage :

- A communiquer tout document et/ou renseignement jugé nécessaire et utile à l'instruction du dossier de candidature et au suivi de l'intervention.
- A respecter les obligations de publicité et d'information tant locales que nationales.
- A participer aux réunions d'animation, de capitalisation et de valorisation de l'appel à projets.
- A respecter les obligations découlant des contrôles locaux, nationaux et communautaires.
- A réaliser le projet tel qu'il est décrit dans le dossier de candidature et dans le calendrier prévu, s'il est retenu.

J'atteste sur l'honneur :

- Etre habilité à engager le porteur de projet.
- Que les renseignements fournis dans le dossier sont exacts et sincères.
- Que l'aide demandée au titre du fonds friches est compatible avec le régime des aides d'Etat.
- Etre en situation régulière au regard des obligations légales, administratives, fiscales, sociales, comptables et environnementales.
- Avoir déclaré toutes les demandes d'aides effectuées auprès d'autres organismes pour le présent projet.

A Tulle, le 01 Mars 2023

Le Maire,
Bernard COMBES.





A Tulle, le **01 MARS 2023**

Demande de subvention Fonds Vert

Echéancier

Opération	Montant TTC	Montant HT	Subvention	Taux	Date de réalisation
Programme immobilier de démolition et reconstruction de l'ancien cinéma Le Palace	5 948 772.00 €	4 957 310.00 €	1 389 528.00 €	28.03%	2023-2026

Le Maire,
Bernard COMBES.





A Tulle, le 01 MARS 2023

Programme immobilier de démolition - reconstruction
Ancien cinéma Le Palace

Estimation

Portage foncier	400 000.00 €
Maitrise d'œuvre	359 650.00 €
Prestation de service (Etudes, missions OPC, CSPS, ...)	345 000.00 €
Travaux de démolition et reconstruction	3 310 000.00 €
Charges (TF, ...) sur 5 ans	441 700.00 €
Frais financiers	100 960.00 €
Total HT	4 957 310.00 €





A Tulle, le 01 MARS 2023

ATTESTATION DE NON COMMENCEMENT DE TRAVAUX

Je soussigné, Bernard COMBES, Maire de Tulle certifie que l'opération afférente au programme immobilier de démolition - reconstruction de l'ancien cinéma « le Palace », pour laquelle je sollicite le soutien financier de l'Etat au titre du Fonds Vert, n'a reçu aucun commencement d'exécution et m'engage à ce qu'il ne soit pas procédé à des travaux avant que le dossier de demande de subvention afférent ne soit déclaré ou réputé complet.

Le Maire,
Bernard COMBES.





A Tulle, le 01 MARS 2023

ATTESTATION DE PROPRIETE

Je soussigné, Bernard COMBES, Maire de Tulle, atteste que l'ancien cinéma le Palace, concerné par le programme immobilier de démolition - reconstruction pour lequel la Ville sollicite une subvention au titre du Fonds Vert, est propriété de la Ville de Tulle.

Le Maire,
Bernard COMBES.





Maître d'œuvre :

AGENCE CLARY² ARCHITECTES
25, avenue Maillard
19 100 – BRIVE
Tel. : 05.55.23.55.11



Bureau d'études structures :

ARCS INGENIERIE
49, Rue Alexandre Daudy
19 100 – BRIVE
Tel. : 05.55.86.29.95

ETUDE DE FAISABILITE 02

Démolition et construction de 15 logements et 1 commerce

PROJET LE PALACE à TULLE

DESCRIPTIF - ESTIMATIF DES TRAVAUX

Indice	Date du document	Nature de la modification
01	03/03/2022	Faisabilité 01 - Rénovation
02	23/06/2022	Faisabilité 02 - Démolition et reconstruction

NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE DES TRAVAUX

Démolition du cinéma Le Palace et construction de 15 logements et 1 commerce

Lot TERRASSEMENT - VRD - ESPACES VERTS

Travaux préparatoires : décapage, terrassement de masse, évacuation des gravats et compactage sous l'emprise du bâtiment et des stationnements. Réalisation de canalisations EU/EV/EP, empierrement et réalisation d'un enrobé en sous-sol sur parkings et accès.

Réalisation de plantations diverses. Réalisation d'une barrière d'accès.

Lot GROS ŒUVRE - DEMOLITIONS - RAVALEMENTS

Installation de chantier (Sanitaires, stockage matériel, clôture) et bennes spécifiques déchets.

Démolition du bâtiment existant y compris partie en porte-à-faux sur la rivière.

Fondations à réaliser selon étude de sols à programmer. Création rampe d'accès au sous-sol par la rue Jean Mermoz (avec partie à récupérer chez le voisin). Démolitions, reprises en sous-œuvre, fondations, élévations maçonneries de blocs creux, pleins ou béton banché. Réalisation d'un dallage. Réalisation des élévations en maçonneries d'agglomérés creux et murs en blocs à bancher selon localisation. Réalisation de la dalle de sous-sol avec partie étanchée pour passage de la voie d'accès. Réalisation des planchers en prédalles précontraintes entre étages, dallages balcons et terrasses. Création d'un radier et gaine ascenseur en bloc à bancher depuis niveaux sous-sol jusqu'au dernier étage. Construction cage d'escalier du sous-sol au R+4. Construction du patio. Réalisation d'escaliers béton.

Flocage coupe-feu et isolant plafond parking couvert.

Réalisation des ravalements de façades.

Lot CHARPENTE - COUVERTURE - ETANCHEITE - BARDAGE

Réalisation d'une charpente industrielle pour recevoir une couverture en ardoise.

Réalisation d'une couverture en ardoise. Ouvrages de zinguerie (gouttières, descentes EP). Ensemble sorties en toiture pour ventilations diverses. Etanchéité des terrasses sur parties habitables avec finitions en dalles sur plots. Réalisation d'un désenfumage.

Fourniture et pose d'un bardage selon architecture.

Lot MENUISERIES EXTERIEURES ALUMINIUM - SERRURERIE

Fourniture et pose de menuiseries extérieures en aluminium pour le commerce et les logements, y compris issues de secours. Fenêtres et portes fenêtres avec volets roulants en aluminium pour les logements. Fourniture et pose de menuiseries extérieures métalliques pour local poubelles et deux roues.

Réalisation de garde-corps d'escalier extérieur et de balcons/terrasses. Ouvrages de serrurerie intérieure pour l'ensemble des escaliers comprenant garde-corps et mains courantes normalisés.

Lot MENUISERIES INTERIEURES - PLATRERIE - FAUX PLAFONDS - PEINTURES - REVETEMENTS DE SOL et FAIENCES

Ouvrages de plâtrerie, cloisons, doublages, plafonds et faux plafonds, isolation pour le commerce et les logements.

Travaux de menuiseries intérieures blocs-portes palières, coupe-feu et âme alvéolaire suivant aménagements et contraintes techniques.

Travaux de finition des sols, murs, plafonds et ouvrages de menuiseries intérieures.

Réalisation des travaux de peintures extérieurs et intérieurs.

Lot ELECTRICITE - PLOMBERIE / SANITAIRES - CHAUFFAGE

Logements

Equipements électriques comprenant un tableau par logement, des points lumineux (non compris luminaires) des prises de courants et RJ 45 suivant la réglementation en vigueur, normes C15 100. V.M.C. pour les logements.

Chauffage par radiateurs et production d'eau chaude sanitaire par chaudière gaz individuelle. Appareillages sanitaires pour les salles de bains et les WC. Meuble et évier dans les cuisines.

Commerce

Equipements électriques comprenant un T.G.B.T., des points lumineux (compris luminaires) des prises de courants et RJ 45 suivant la réglementation en vigueur.

Création d'attente pour un bloc sanitaire et une salle de repos avec meuble plus évier. Eau chaude par ballon ECS. Chauffage / rafraîchissement des locaux par unité extérieure et intérieure gainable. Gaine souple perforée ou splits suivant aménagements. Groupe CTA.

Lot ASCENSEUR

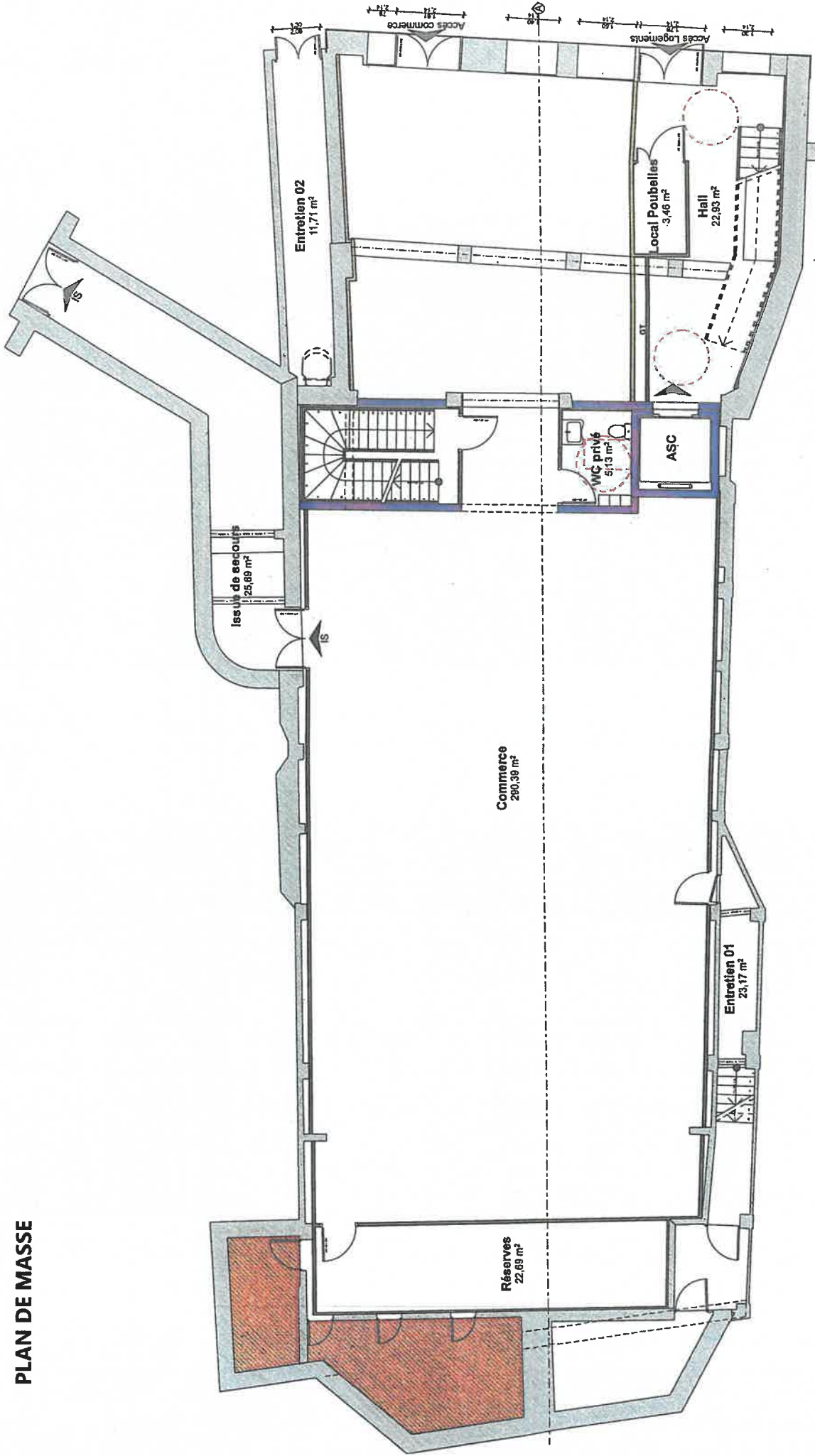
Création d'un ascenseur avec 6 niveaux de sorties (parking-caves / Rdc / R+1 / R+2 / R+3/ R+4) pour les logements.

L'ENSEMBLE DES TRAVAUX DE LA FAISABILITE 02 est estimé à :

3 310 000,00 € HT (juin 2022)

Non compris honoraires équipe de maîtrise d'œuvre

PLAN DE MASSE





AGENCE CLARY² ARCHITECTES
25 Avenue MAILLARD - 19100 BRIVE - Tél 05 55 23 55 11 - Fax 05 55 74 03 63
DELPHINE CLARY
OLIVIER CLARY
ARCHITECTES ASSOCIES

PROJET DE LA MAIRE DE TULLE - LE PALACE - FAISA 02 - DEMOLITION ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET COMMERCE

Dressé à Brive le 23 06 2022

Ce plan est la propriété de l'agence, il ne peut être recopié ou imité sans son accord. Document non contractuel.



71

73

75

77

79



Adresse
106 avenue Victor Hugo
19 000 TULLE
Section cadastrale
AS n° 49
Surface du terrain
433,00 m²

106

108

108

535

534

98

50

51

52

CONSTRUCTIBLE
NON CONSTRUCTIBLE

96

37
X

96

10301

96

PROJET DE LA MAIRE DE TULLE - LE PALACE - FAISA 02
PLAN DE MASSE

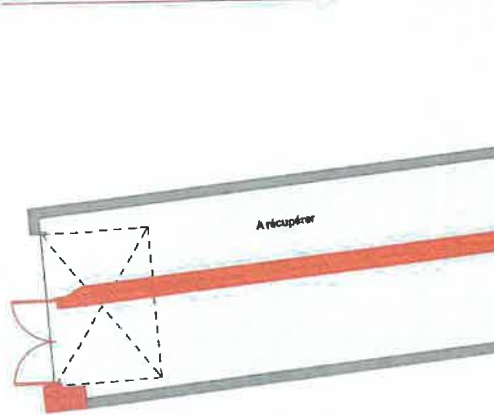
Ech: 1/200

Dressé à Brive le 23 06 2022

Ce plan est la propriété de l'agence. Il ne peut être recopié ou limité sans son accord. Document non contractuel.



SURFACES CAVES	
Cave 01	3,08
Cave 02	2,80
Cave 03	2,80
Cave 04	2,80
Cave 05	2,80
Cave 06	2,80
Cave 07	2,72
Cave 08	2,80
Cave 09	2,80
Cave 10	3,08
Cave 11	3,14
Cave 12	2,31
Cave 13	2,43
Cave 14	2,54
Cave 15	2,88
Cave 16	2,58
SURFACES SOUS-SOL	
Département 00	5,05
Département caves	29,37
Escalier 00	6,25
L.T.	0,85
L.T. deux roues	10,76
Pallier 00	4,82
Pallier S.S.	2,44
SURFACE	
Réserve communale	37,71

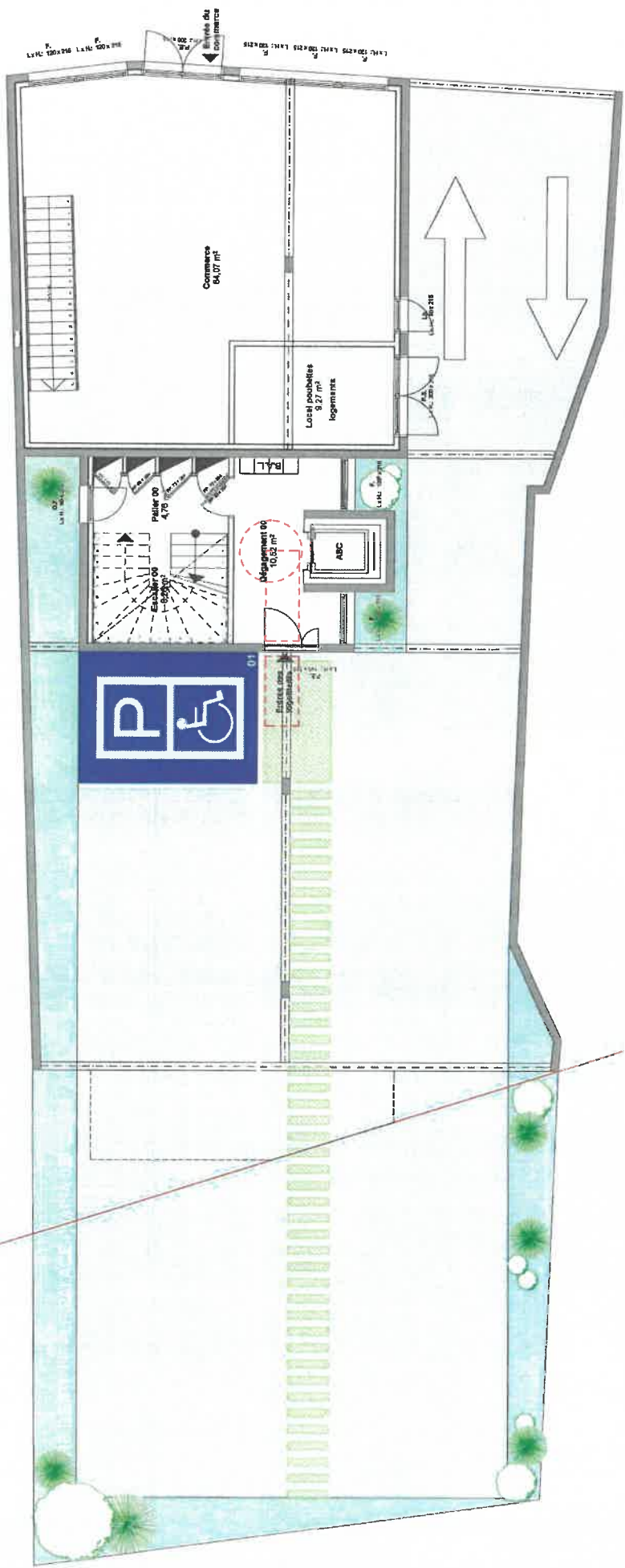


PROJET DE LA MAIRE DE TULLE - LE PALACE - FAISA 02
PLAN DU SOUS-SOL

Ech: 1/100
 Dressé à Brive le 23 06 2022

Ce plan est la propriété de l'agence. Il ne peut être recopié ou imprimé sans son accord. Document non contractuel.

SURFACES RDC	
Déplacement 00	10,52
Escalier 00	8,28
Local poubelles	9,27
Pallier 00	4,78
TOTAL	33,85
SURFACE COMMERC	
Commerce	84,07
TOTAL	117,92

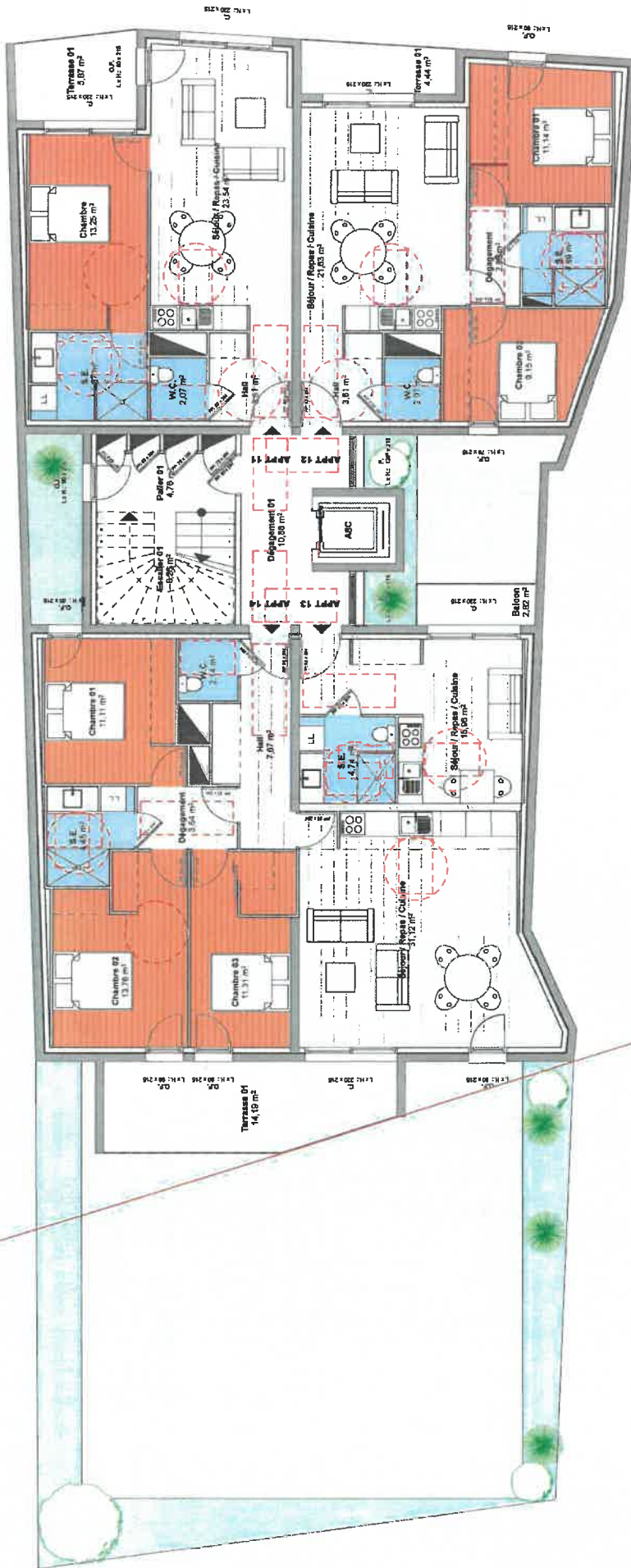


PROJET DE LA MAIRE DE TULLE - LE PALACE - FAISA 02
 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE
 Ech: 1/100
 Dressé à Brive le 23 06 2022

Ce plan est la propriété de l'agence. Il ne peut être recopié ou imité sans son accord. Document non contractuel.



SURFACES ANNEXES		SURFACES HABITABLES		SURFACES HABITABLES		SURFACES HABITABLES	
Déplacement 01	10,88	Chambre 01	13,26	Chambre 01	11,14	Chambre 01	11,11
Escalier 01	8,26	Hall	3,61	Chambre 02	9,15	Chambre 02	13,76
Palier 01	4,76	S.E.	5,67	Déplacement	2,88	Séjour / Repas / Cuisine	15,96
		Séjour / Repas / Cuisine	23,54	Hall	3,61	SURFACE TERRASSE	11,31
		S.E.	2,07	Séjour / Repas / Cuisine	4,69	Balcon	3,84
		Séjour / Repas / Cuisine	21,83	W.C.	2,07	TOTAL	7,87
		Terrasse 01	5,87	Séjour / Repas / Cuisine	2,82	S.E.	4,46
		TOTAL	5,87	W.C.	2,07	Séjour / Repas / Cuisine	31,12
				SURFACE TERRASSE		Terrasse 01	2,14
				TOTAL		TOTAL	14,19
							14,19

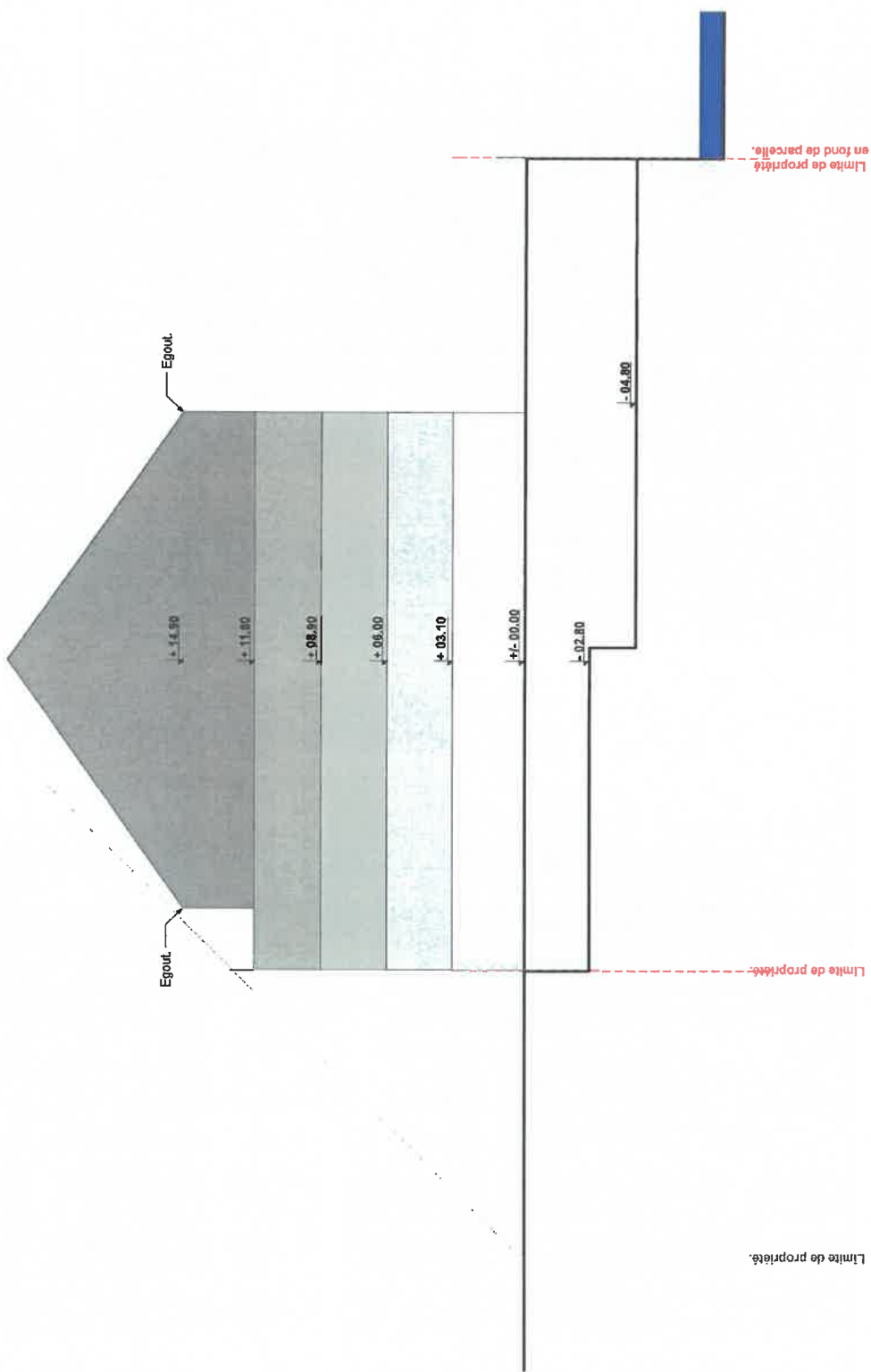


PROJET DE LA MAIRE DE TULLE - LE PALACE - FAISA 02
 PLAN D'ETAGE COURANT (R+1), (R+2) ET (R+3)

Ech: 1/100

Dressé à Brive le 23 06 2022

Ce plan est la propriété de l'agence, il ne peut être recopié ou imité sans son accord. Document non contractuel.



Limite de propriété.

PROJET DE LA MAIRE DE TULLE - LE PALACE - FAISA 02
 PLAN DE COUPE DE PRINCIPE
 Ech: 1/100
 Dressé à Brive le 23 06 2022
 Ce plan est la propriété de l'agence, il ne peut être recopié ou imité sans son accord. Document non contractuel.



SURFACES ANNEXES		SURFACES HABITABLES		SURFACES HABITABLES	
Déplacement 04	10,88	S.E.	4,74	Chambre 01	11,11
Escalier 04	8,28	Chambre 02	13,15	Chambre 02	13,78
Pailier 04	4,78	Chambre 03	10,70	Chambre 03	11,31
		Déplacement	3,32	Déplacement	3,84
		Hall	8,50	Hall	7,87
		S.E.	8,81	S.E.	4,45
		Séjour / Repas / Cuisine	20,08	Séjour / Repas / Cuisine	31,12
		W.C.	2,14	W.C.	2,14
		TOTAL	37,08	TOTAL	14,19

SURFACE TERRASSE		SURFACE TERRASSE	
Terrasse 01	37,08	Terrasse 02	14,19
TOTAL	37,08 m²	TOTAL	14,19 m²

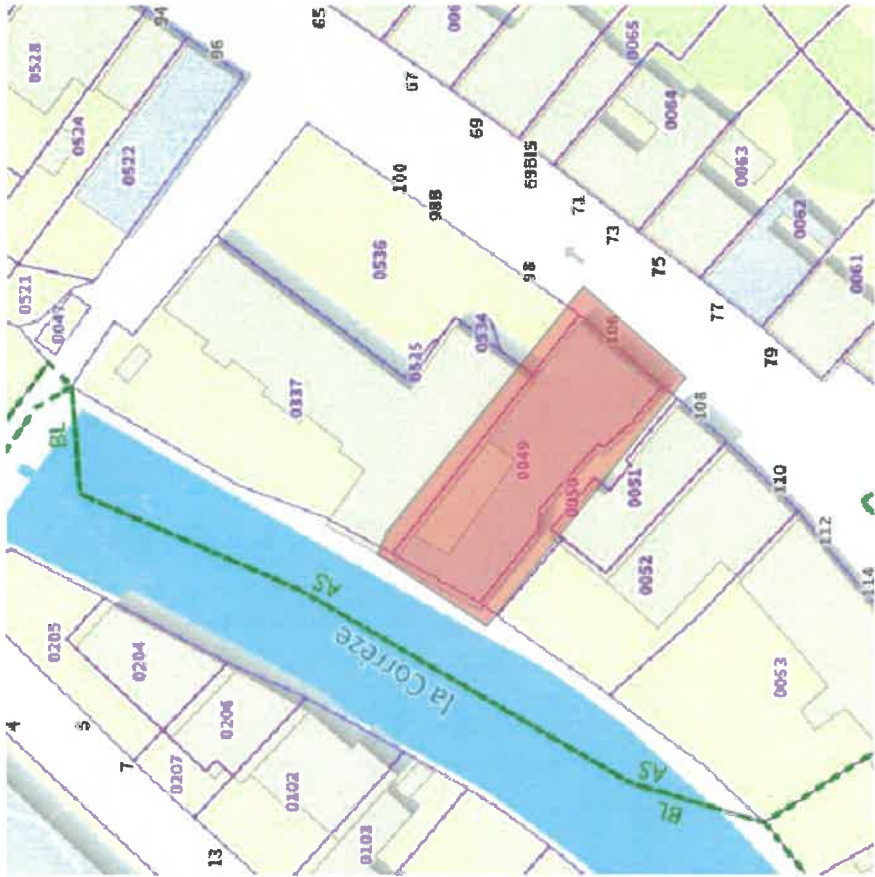
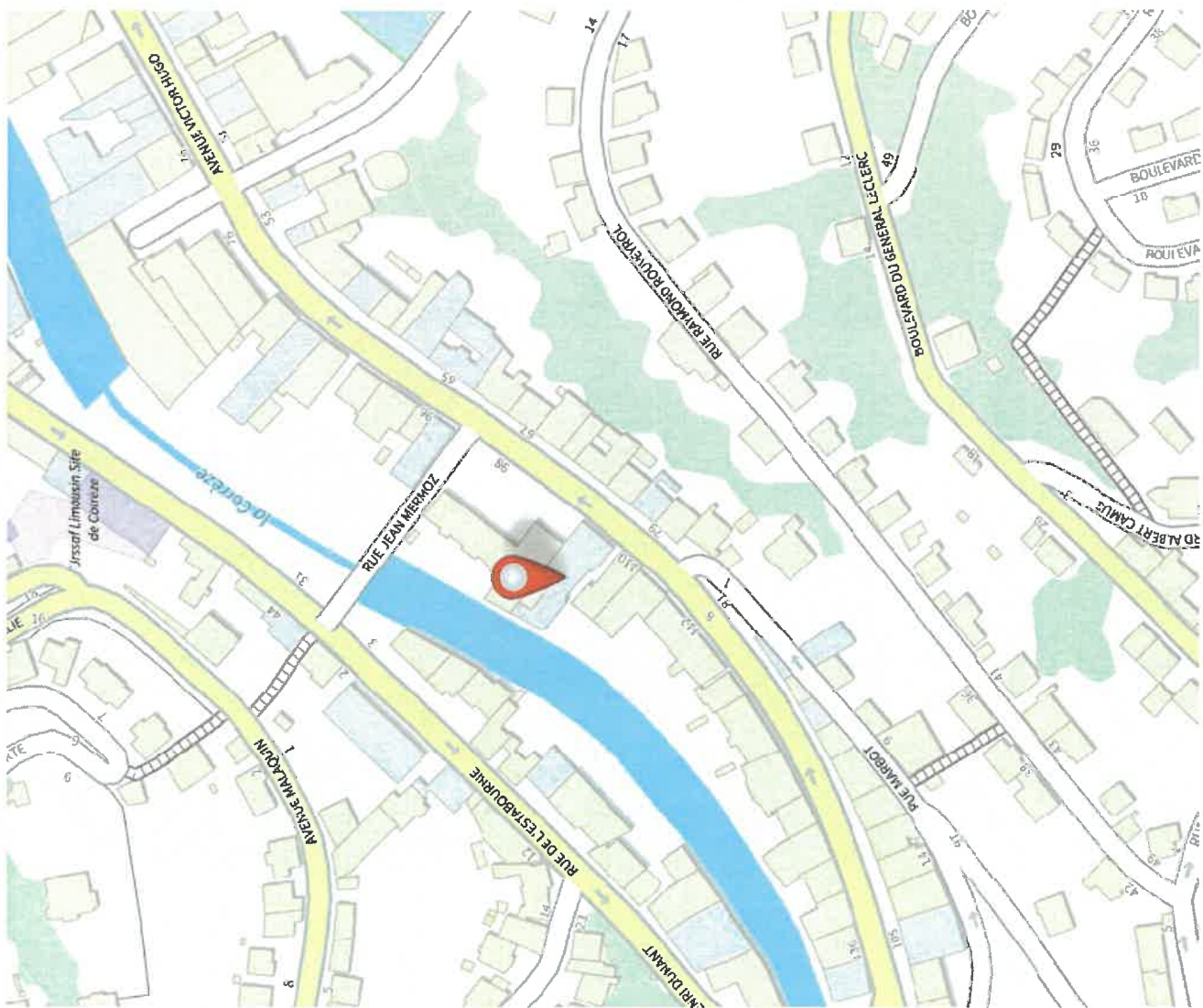
15 logements	814,13
Communs	95,40
Terrasses et balcons	134,13



PROJET DE LA MAIRE DE TULLE - LE PALACE - FAISA 02
 PLAN DU QUATRIEME ETAGE
 Ech: 1/100
 Dressé à Brive le 23 06 2022
 Ce plan est la propriété de l'agence, il ne peut être recopié ou imité sans son accord. Document non contractuel.

**Commune
de TULLE**

Plan de Situation



Vous utilisez actuellement une version expérimentale de Google Earth.

[En savoir plus](#) [Envoyer des commentaires](#)



La Corrèze

Google Earth Date des Images : 05/08/2020 ou après

30 m

Caméra : 381 m 45°15'41"N 1°45'35"E 216 m

VUE AÉRIENNE