

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

Séance du 3 octobre 2023

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-trois et le trois octobre 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°4

Etaient présents : M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, Mme Sylvie CHRISTOPHE, M. Michel BOUYOU, Mme Stéphanie PERRIER, M. Fabrice MARTHON, Mme Sandy LACROIX, M. Jérémy NOVAIS, M. Stéphane BERTHOMIER, Maires - Adjoint, Michel BREUILH, Mme Christèle COURSAT, Mme Yvette FOURNIER, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, M. Gérard FAUGERES, Mme Zohra HAMZAoui, M. Serge HULPUSCH, Mme Christine DEFFONTAINE, Mme Aïcha RAZOUKI, M. Sébastien BRAZ, M. Raphaël CHAUMEIL, M. Henry TURLIER, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 24 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Mme Christiane MAGRY-JOSPIN par Mme M. Christine DEFFONTAINE, M. Pascal CAVITTE par M. Bernard COMBES, Mme Ana-Maria FERREIRA par M. Fabrice MARTHON, M. Patrick BROQUERIE par M. Jacques SPINDLER, M. Clément VERGNE par M. Jérémy NOVAIS, Mme Anne BOUYER par M. Dorian LASCAUX,

Etaient absents : Mme Ayse TARI, Mme Micheline GENEIX à partir de 19h30, M. Grégory HUGUE

Monsieur Jérémy NOVAIS remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Déclassement de deux morceaux de voirie publique Impasse du Tied et intégration de cet espace dans le domaine privé de la commune en vue de sa cession

Le Conseil Municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le budget Ville,
- Considérant que Madame Lisa Clarissou et Monsieur Matthieu Haakman, propriétaires de la maison située 2, impasse du Tied, cadastrée AO 81 et AO 80, ont sollicité la Ville dans le but d'acquérir une portion de voie publique de part et d'autre de leur façade,
- Considérant que les propriétaires ont regroupé deux maisons mitoyennes en une seule et les portions de voies publiques de part et d'autre de leur domicile, qui servaient à desservir les anciennes entrées, sont aujourd'hui inutilisées,
- Considérant, afin de pouvoir bénéficier de cet espace qu'ils entretiennent au quotidien, Madame Lisa Clarissou et Monsieur Matthieu Haakman souhaitent acquérir ces deux portions de voie publique d'une superficie totale d'environ 126 m², afin de finaliser leur projet d'aménagement autour de leur habitation,
- Considérant que le montant de la cession sera fixé selon l'estimation des Domaines, réalisée en 2023 et affichant un prix de 1 €/m²,

- Considérant qu'il convient, dans un premier temps, de procéder au déclassement de ces deux portions de voirie et de les intégrer dans le domaine privé de la commune,
- Considérant qu'il convient de déclasser ces deux morceaux de voirie du domaine public afin de les intégrer dans le domaine privé de la commune en vue de les céder au propriétaire privé,
- Vu l'avis des Domaines,
- Vu le plan ci-annexé,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

- 1- Autorise** Monsieur le Maire à lancer une procédure d'enquête publique communale en vue de déclasser du domaine public ces deux portions de voie publique situées de part et d'autre des parcelles AO 81 et AO 80.
- 2- Précise** qu'après avis du commissaire enquêteur sur le déclassement du domaine public et selon l'estimation de la valeur vénale des Domaines, il conviendra de procéder à la cession desdites portions de voie en faveur de Madame Lisa Clarissou et Monsieur Matthieu Haakman.
- 3- Précise** que les frais d'acte et de géomètre seront à la charge du demandeur, ainsi qu'une participation aux frais de publication dans la presse dans le cadre de l'enquête publique.
- 4- Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents s'y rapportant.
- 5-** 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



Le secrétaire de séance

Jérémy NOVAIS

Transmis au Contrôle de Légalité le :

Date et ref de l'accusé de réception :

05 OCT. 2023

05 OCT. 2023

Du - 03/10/2023



Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/02/2023

Direction Départementale des Finances Publiques de la Haute-
Vienne

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier BP 61003
87050 LIMOGES CEDEX 2

Tél : 05 55 45 59 00

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

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Vienne

à

POUR NOUS JOINDRE

M le Maire de la commune de TULLE

Affaire suivie par : Didier TINARD

Courriel : didier.tinard@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 55 45 58 09

Réf OSE : 2023-19272-08822

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :	voirie
Adresse du bien :	Impasse du Tied – 19000 TULLE
Valeur vénale :	126 €

Transmis au contrôle de Légalité le : 05 OCT. 2023
Date et Réf. de l'accusé de réception : 05 OCT. 2023

D4 - 03/10/2023



Bernard COMBES

1 - CONSULTANT

Commune de TULLE

affaire suivie par : Mme Karine MEDIES

urbanisme@ville-tulle.fr

2 - DATES

de consultation :	01/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	01/02/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

/

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de TULLE, préfecture de la Corrèze, environ 15 000 habitants

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Au nord-est de la ville dans un hameau excentré de la ville, proche de zones boisées et de la D 1089.

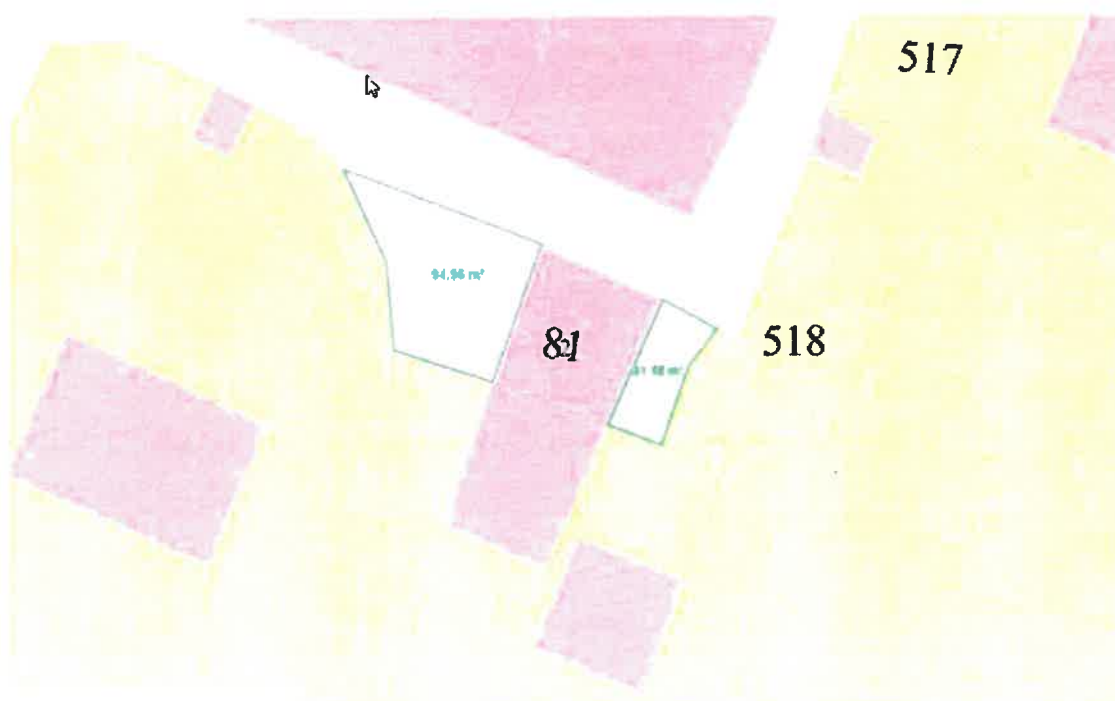
4.3. Références cadastrales

Portions de voiries dépendant du Domaine Public

4.4. Descriptif

2 bouts de voiries de chaque côté d'une habitation (réunification de 2 anciennes habitations distinctes)

Les propriétaires qui entretiennent actuellement ces portions veulent régulariser la situation afin de finaliser l'aménagement global de l'ensemble de leurs propriétés situées sur le même secteur.



Aire totale des 2 surfaces : 126.14 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de TULLE

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Nh

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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. 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

.1. Études de marché

La recherche des termes de comparaison a été effectuée sur « estimer un bien », DVF et BNDP pour des cessions de terrains de voiries ou proches de voiries en proximité de TULLE sur la période 2019-2022.

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature réelle
1	2021P02331	C 1030	CHANAC-LES-MINES	LOREILLER	26/04/2021	36	54	1,5	Terre
2	2020P04770	C 1172	CHANAC-LES-MINES	POUGEOL	02/11/2020	281	422	1,5	Terre
3	2019P04770	C 1903 C 1902	CHANAC-LES-MINES	VEDRENNE	26/09/2019	90	135	1,5	Pré
4	1904P01 2021P02323	C 1794	CHANAC-LES-MINES	VEDRENNE	20/04/2021	9	14	1,5	Bruyère
5	1904P01 2022P00117	AA 98	FAVARS	LA CROIX ROUGE	21/12/2021	79	150	1,9	Parc
6	1904P01 2021P00816	B 1890 B 1092	LADIGNAC SUR RONDELLES	LE BOIS DE JALEIX	26/01/2021	250	500	2	Lande
7	1904P01 2022P05594	AM 95	LAGARDE-MARC-LA- TOUR	CHAVELARBRE	01/07/2022	84	100	1,19	Bruyère
8	1904P01 2021P04839	A 41	LAGUENNE-SUR- AVALOUZE	AU BOURG	17/08/2021	30	50	1,67	Pacage
9	1904P01 2020P02720	AC 54	SAINT MEXANT	L'HOTE DES BOIS	01/07/2020	89	89	1	Lande

Le prix médian se situe à 1,50 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'ensemble des termes correspond à des terrains constituant des voiries ou bord de voiries.

Au cas particulier, s'agissant de portions de voiries n'ayant plus d'utilité publique du fait de l'unification des habitations desservies, un tarif bas sera retenu soit 1 €/m²

La valeur vénale s'établira à 126 € (126 m² x 1 €/m²).

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 arbitrée à **126 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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.

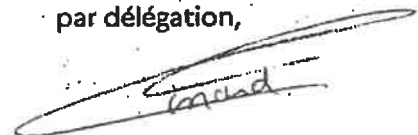
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 de la Haute-Vienne,
par délégation,



Didier TINARD

Inspecteur des Finances Publiques