

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

Séance du 12 décembre 2024

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-quatre et le douze décembre 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° 9

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, Maires - Adjoint, M. Pascal CAVITTE, M. Michel BREUILH, Mme Christèle COURSAT, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, Mme Ayse TARI, M. Patrick BROQUERIE, Mme Zohra HAMZAOUI, M. Serge HULPUSCH, Mme Christine DEFFONTAINE, M. Clément VERGNE, Mme Aïcha RAZOUKI, M. Sébastien BRAZ, M. Raphaël CHAUMEIL, Mme Anne BOUYER, M. Henry TURLIER, Mme Micheline GENEIX, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 27 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Mme Stéphanie PERRIER par M. Clément VERGNE, M. Stéphane BERTHOMIER par Mme Sandy LACROIX, Mme Ana-Maria FERREIRA par M. Fabrice MARTHON, Mme Yvette FOURNIER par M. Bernard COMBES, M. Gérard FAUGERES par M. Jérémy NOVAIS.

Etait absent : M. Grégory HUGUE.

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Déclassement d'une portion de domaine public sise 30 avenue Victor Hugo comprenant un passage sous porche et des espaces verts au droit d'un parking public en vue d'une cession


Le Conseil Municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le budget Ville,
- Considérant que Monsieur Marc MONZAUGE représentant la SCI MONZAUGE, copropriétaire de l'immeuble situé au 30 avenue Victor Hugo, cadastré AT 5, a sollicité la Ville dans le but d'acquérir une portion de domaine public comprenant des espaces verts au droit du parking Victor Hugo (parcelles cadastrées AT 2 et AT 3) et un passage sous porche (parcelle cadastrée AT4),
- Considérant que la parcelle cadastrée AT 4 d'une superficie d'environ 79 m², correspondant à un passage incliné sous porche et donnant accès à un espace étroit sur l'arrière du bâtiment au 30 avenue Victor Hugo, appartient au domaine privé de la commune et n'est pas destinée à l'usage public mais elle est actuellement entretenue par le demandeur,

- Considérant que la parcelle cadastrée AT 3 d'une superficie d'environ 48 m², correspondant à un espace vert en bordure du parking public au 30 avenue Victor Hugo, est également entretenue par le demandeur,
- Considérant que la portion de la parcelle AT 2, correspondant à une bande végétale longeant le parking public, représente le prolongement de l'espace vert situé sur la parcelle AT3,
- Considérant qu'il convient, les parcelles AT 2 et AT 3 devant être déclassées pour pouvoir être cédées au profit du demandeur, de lancer une enquête publique communale et de nommer à cet effet un commissaire enquêteur,
- Vu l'avis des Domaines,
- Vu les plans ci-annexés,


Après en avoir délibéré, à l'unanimité

- 1- Autorise** Monsieur le Maire à lancer une procédure d'enquête publique communale en vue de déclasser une portion du domaine public comprenant des espaces verts au droit d'un parking public, correspondant aux parcelles AT 3 et une portion de la parcelle AT 2.
 - 2- Précise**, après avis du commissaire enquêteur sur le déclassement du domaine public et selon l'estimation de la valeur vénale des Domaines, qu'il conviendra de procéder à la cession de l'ensemble de ces parcelles pour un montant de 1 000 € en faveur de la « SCI MONZAUGE » dont le siège se situe 25 rue Marbot à TULLE.
 - 3- Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents s'y rapportant.
- 2-** 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 : 16 DEC. 2024
 Date et ref de l'accusé de réception : 16 DEC. 2024

99 - 12122024

Département : CORRÈZE
Commune : TULLE
 Section : AT - Numéros : 2-3-4
 Adresse : 30 avenue Victor Hugo
PROJET DE DIVISION
 Échelle : 1/250e
 Propriété de la Commune de TULLE









AS n°389








DOCUMENT PROVISOIRE

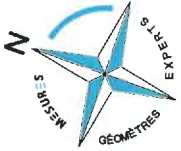
Le présent plan est un document provisoire.
 Les signatures des différents riverains n'ont pas encore été recueillies, et de ce fait, la limite avec ceux-ci n'a pas encore été acceptée.
 Ce plan ne doit pas être joint à un acte.

Nota : les contenances indiquées sur le présent document sont données à titre indicatif.
 Elles ne seront définitives qu'après établissement du Document Modificatif du Parcelaire. Cadastral par le Géomètre-Expert et signature de ce document par les personnes concernées.

Légende :

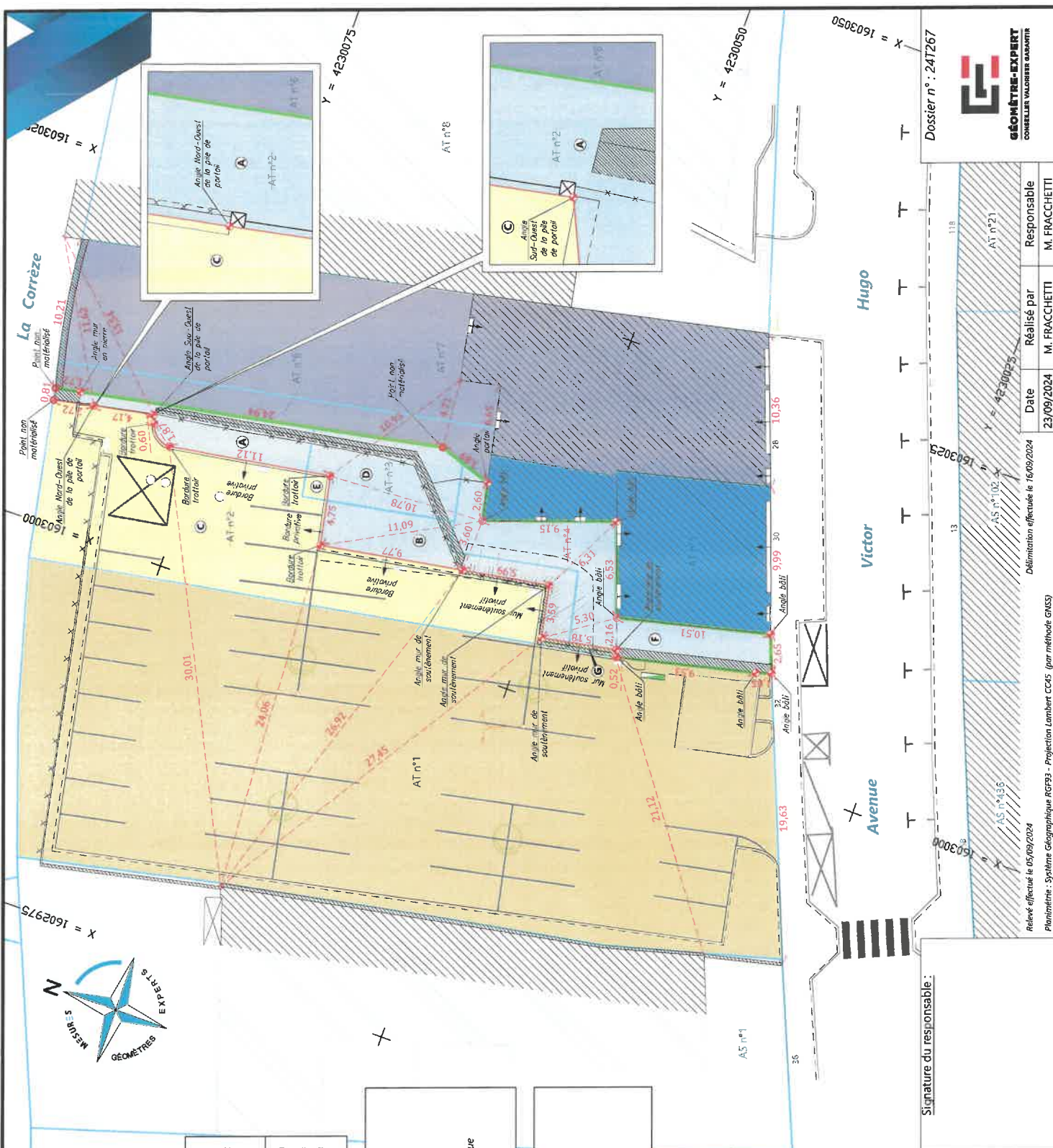
-  Borne OGE nouvelle
-  Borne OGE existante
-  Borne pierre existante
-  Point déjà matérialisé (bâti, mur, clôture, etc.)
-  Point non matérialisé
-  Limites objets d'une délimitation de la propriété de la personne publique
-  Application cadastrale : limite figurative sans valeur juridique
-  Nouvelle limite cadastrale à créer

-  Parties cédées par la Commune de TULLE à la SCI MONZAUGE
-  Contenance graphique : 2a00ca environ
-  Parties conservées par la Commune de TULLE
-  Contenance graphique : 2a50ca environ
-  Propriété de la Commune de TULLE
-  Propriété de la SCI MONZAUGE
-  Propriété des Copropriétaires de la AT n° 5



Signature du responsable :

SELARL MESURES
 8 quai Baluze
 19000 TULLE
 05 55 26 61 90
 tulle@mesures.expert
 www.mesures.expert

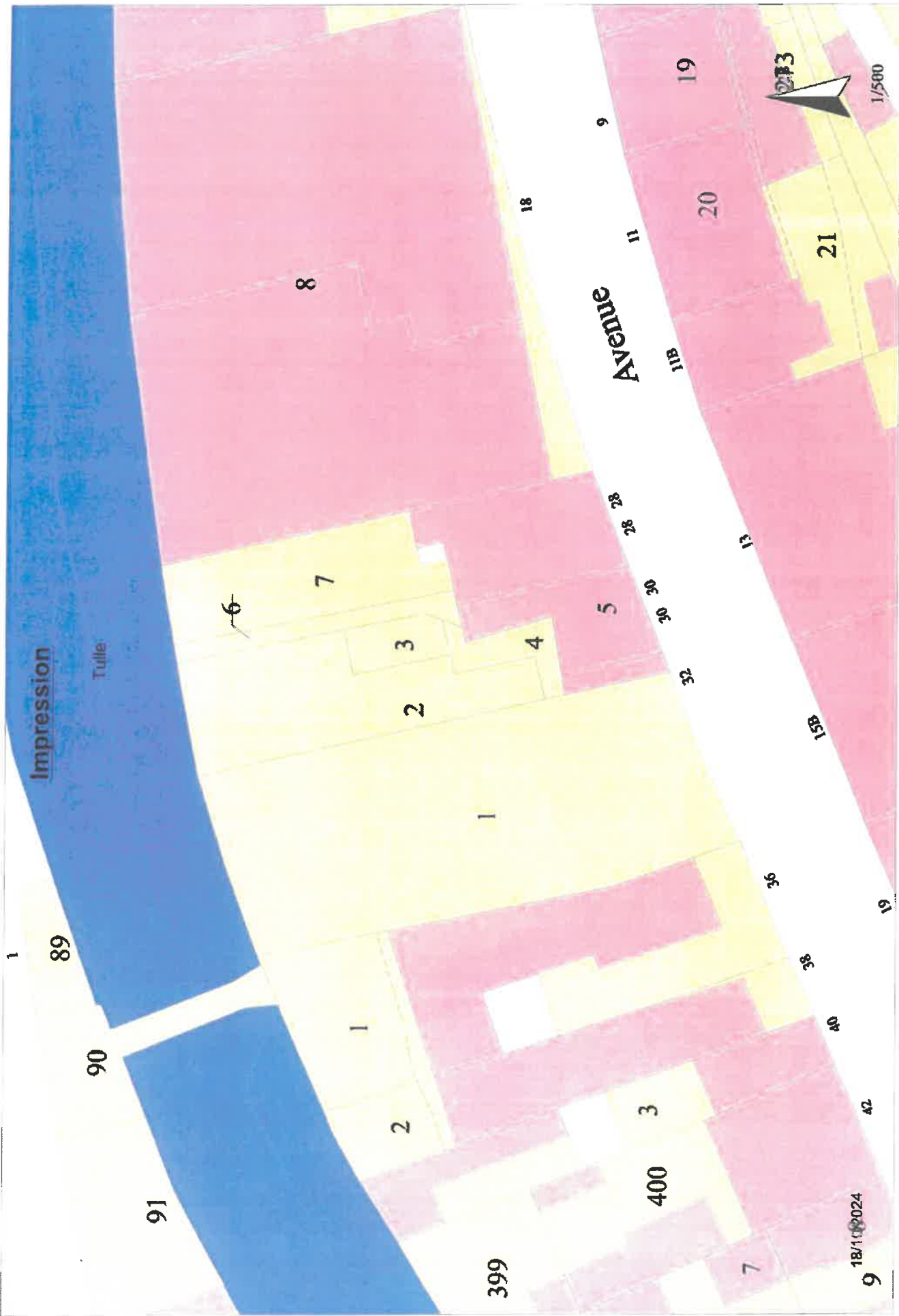


Dossier n° : 247267



Date	23/09/2024	Responsable	M. FRACCHETTI
Réalisé par	M. FRACCHETTI		

Délimitation effectuée le 16/09/2024
 Relevé effectué le 05/09/2024
 Planimétrie : Système Géographique RGF93 - Projection Lambert CC45 (par méthode GNSS)



Impression

Tulle

Avenue

1/500

18/10/2024

1

89

90

91

1

2

2

3

3

3

400

399

1

6

7

8

18

9

11

11B

30

30

32

28

28

28

5

15

15B

36

38

40

42

19

21

19





Direction départementale des Finances publiques de Haute-
Vienne

Le 02/07/2024

Pôle d'évaluation domaniale

30 rue Cruveilhier
BP 61003 87050 LIMOGES CEDEX 2

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques de Haute-Vienne

à

Monsieur le Maire de la commune de Tulle

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Vincent MARTAGEIX

téléphone : 05 55 45 58 12

courriel : vincent.martageix@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2024-19272-49633

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



Désignation du bien : Passage sous un porche / agrément
Adresse du bien : 30 avenue Victor Hugo
Commune : 19000 Tulle
Département : Corrèze (19)
Valeur : 1 000 € 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

Commune de Tulle

affaire suivie par : Mme Karine MADIES, Responsable de la Direction aménagement urbain, environnement et commerce, urbanisme@ville-tulle.fr

vos références : /

2 - DATE

de consultation : 27/06/2024

de réception : 27/06/2024

de visite : 01/07/2024

de dossier en état : 01/07/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

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

Cession d'un passage sous un porche et zone d'agrément sur l'arrière d'une copropriété.

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 15 000 habitants.

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

Centre-Ville, avenue Victor Hugo. Réseaux présents.

4.3. Références Cadastrales



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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Tulle	AT 4	30 avenue Victor Hugo	79	Agrément
Tulle	AT 3	30 avenue Victor Hugo	48	Agrément
Tulle	AT2p	30 avenue Victor Hugo	70	Agrément
TOTAL			197	

4.4. Descriptif

Parcelle AT 4 : passage incliné, sous porche, en façade sur l'avenue Victor Hugo, donnant accès à un espace étroit sur l'arrière du bâtiment et un talus en contrebas du parking voisin. Occupé et entretenu par les copropriétaires du bâtiment porté par la parcelle AT5. Superficie : 79 m².

Parcelle AT 3 : Espace vert en bordure de parking public, globalement plat. Superficie : 48 m².

Parcelles occupées et entretenues par les copropriétaires du bâtiment sur la parcelle AT 5.

Portion de parcelle AT 2 : espaces verts bordant le parking public voisin. Superficie estimée (sous réserve d'arpentage et division parcellaire) : 70 m².



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

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété des lots

Commune de Tulle

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Partiellement occupé et entretenu par les copropriétaires du bâtiment porté par la parcelle AT5

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles



Zone UA.ap du PLU de la commune de Tulle. Zone couverte par le PPRI zone bleue du bassin CORREZE amont.

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

1/ La recherche des termes de comparaison a été effectuée pour des cessions de terrains d'agrément, jardins, terrains en situation privilégiée, Tulle, 2019-2023

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature réelle
1	2020P01409	AT 53	TULLE	19 AV COLONEL MONTEIL	16/03/2020	1752	26 000	14,84	Jardin
2	2022P11118	AZ 64	TULLE	BD JOFFRE	03/11/2022	894	4 800	5,37	Jardin
3	2020P01399	AS 182	TULLE	RUE LAMARTINE	17/03/2020	835	9 147	10,95	Terrain à bâtir
4	2020P02106	AS 182	TULLE	RUE LAMARTINE	22/05/2020	835	9 000	10,78	Terrain à bâtir
5	2021P02820	BX 721	TULLE	LE BOIS MANGER NORD	15/05/2021	544	6 500	11,95	Jardin
6	2023P01599	BP 35	TULLE	AU MONTEIL	18/01/2023	557	4 000	7,18	Jardin
7	2022P06106	BY 289	TULLE	MOULIN DE CERICE	27/06/2022	3069	26 000	8,47	Sol
8	2021P00266	AP 506	TULLE	AU PIGEONNIER	23/12/2020	883	15 000	16,99	Terrain à bâtir
9	2022P12352	AP 515	TULLE	AU PIGEONNIER	22/12/2022	1854	21 347	11,51	Terrain à bâtir
10	2020P05304	BS 334	TULLE	SAQUET	03/12/2020	291	4 000	13,75	Pré
11	2020P00772	8V 400	TULLE	VIREVIALLE	03/02/2020	3295	27 000	8,19	Terre

2019P02709, Tulle, lieu-dit « Saint-Pierre », BH 116, jardin, zone Uap, 94 m², 1000 €, 11 €/m².

Prix médian de l'ensemble de l'étude : 11 €/m²

8.1.2. Autres sources

/

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au regard des caractéristiques des emprises concernées (passage sous porche donnant sur un espace étroit difficilement exploitable, talus, espaces verts en bordure de parking public), nous retenons la valeur la plus faible de l'étude, soit 5 €/m².

197 m² x 5 €/m² = 985 € arrondi à **1 000 €**.

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 arbitrée à **1 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

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*



Vincent MARTAGEIX

Inspecteur des Finances Publiques