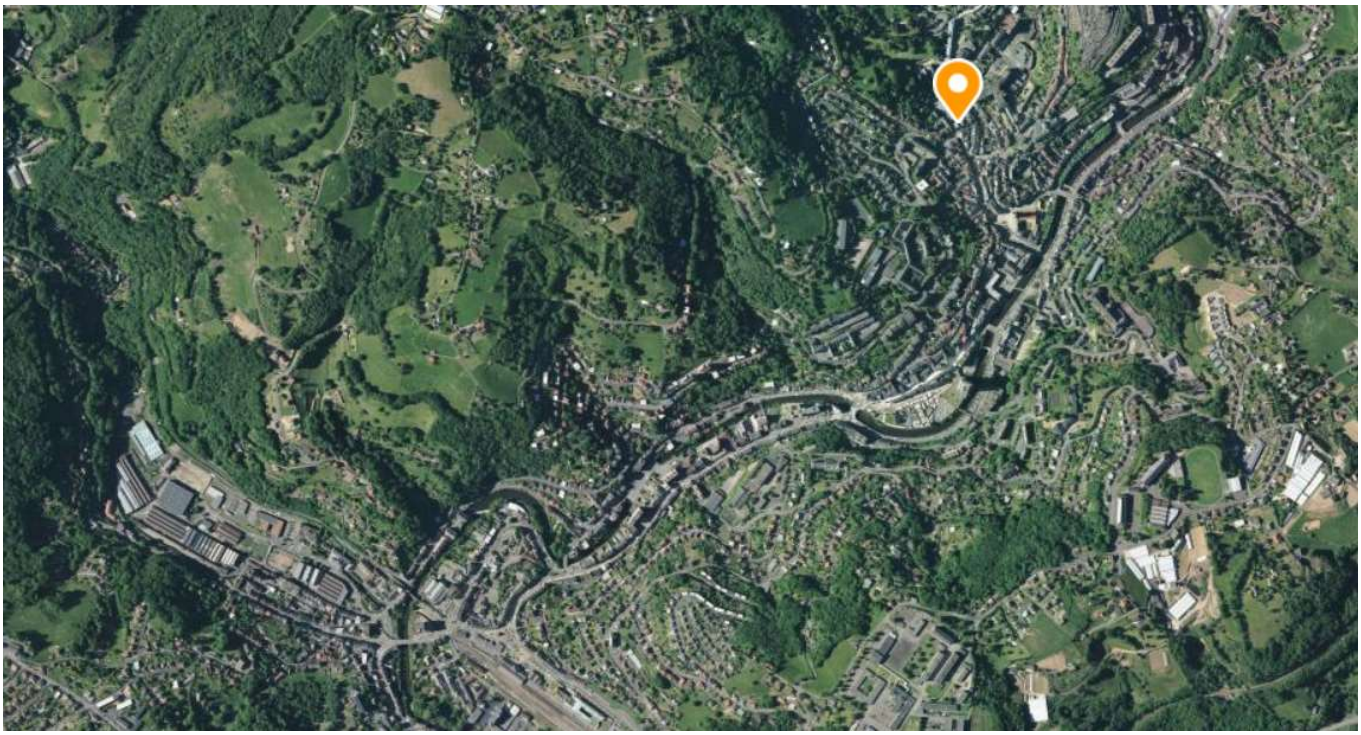
Fiche technique du site
« Réinventons nos Cœurs de Ville »
TULLE
Ancien tribunal de commerce

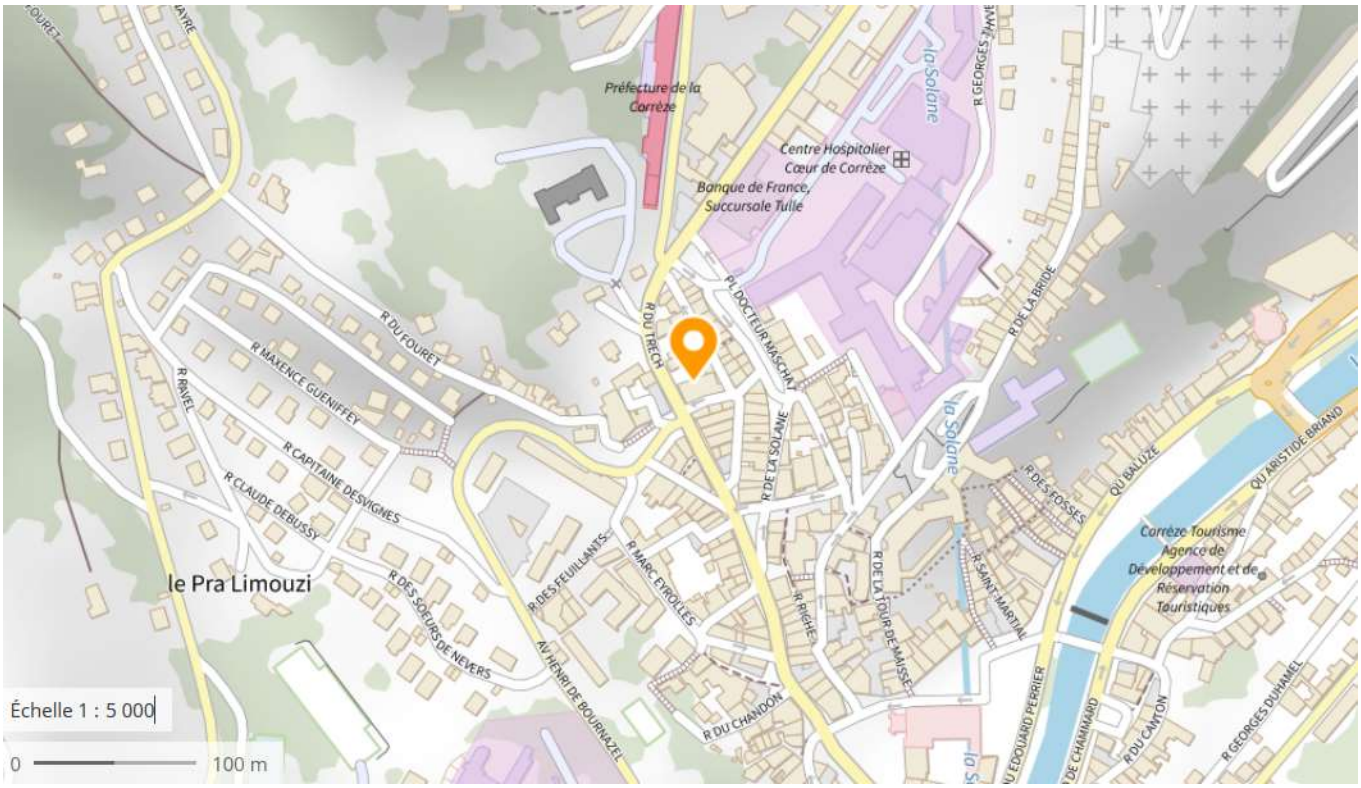
Objet : L'objectif de ce document à compléter par la Ville est de fournir aux candidats une présentation du site, de ses caractéristiques propres, des conditions particulières et du calendrier.	**Date :** Mai 2021

1. CONTEXTE URBAIN

Tulle est une ville dont la forme urbaine s'étale sur plusieurs kilomètres le long de la rivière Corrèze, en fond de vallée et se développant sur les collines et coteaux de part et d'autre. Sorte de ruban urbain suivant le cours sinueux de la Corrèze et traversant quartiers anciens et modernes, la ville se révèle, dès que l'on s'échappe de cette vallée, comme une ville de belvédères aux vues étendues de part et d'autre du centre historique. Le caractère étendu implique plusieurs pôles de centralités dans le périmètre de l'opération de revitalisation des territoires (ORT) :

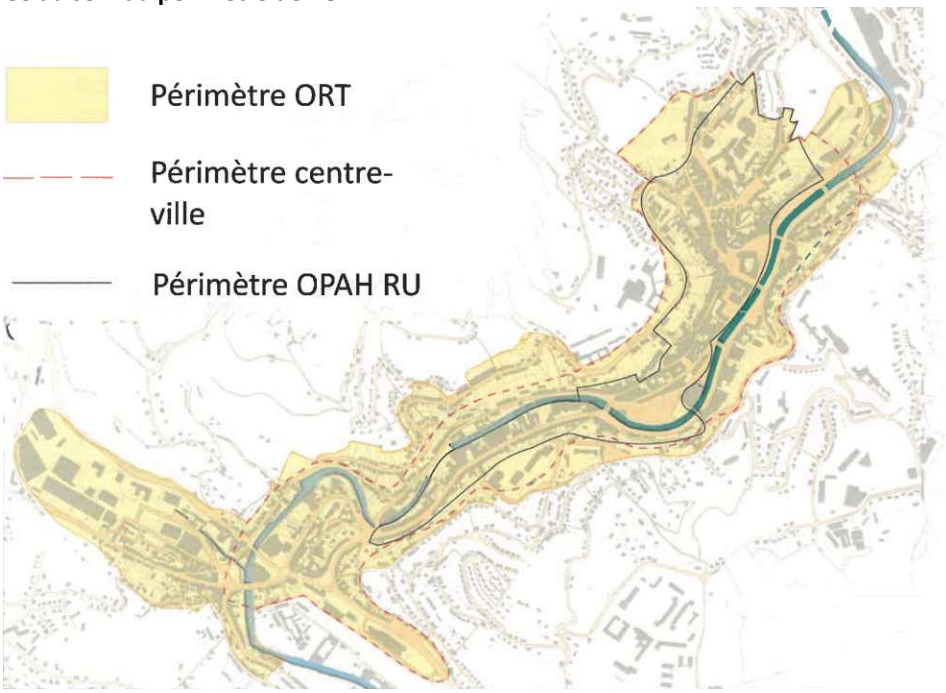
- L'entrée de ville en arrivant de Brive comprend deux pôles dynamiques, à savoir : un pôle universitaire où l'on trouve également une pépinière d'entreprises, pôle emploi, un laboratoire d'analyses… et le pôle intermodal de la gare réaménagé depuis une dizaine d'années pour accompagner la construction de la nouvelle médiathèque.
- L'avenue Victor Hugo : une artère commerçante circulée regroupant plus de 132 boutiques.
- La rue Jean Jaurès réaménagée depuis 3 ans (piétonisation et aménagements urbains) et marquée par une vacance importante du commerce.
- Le quartier du Trech, centre ancien de la Ville : y sont implantés l'hôpital, la Préfecture, la CPAM et de nombreux commerces. Il présente également un caractère patrimonial et historique important (cathédrale, cloître, immeubles médiévaux classés MH …) qui se doit d'être préservé et dont la volonté se traduit par l'implantation du futur Musée de la Cité de l'Accordéon et des patrimoines de Tulle.
- Le centre commercial CITEA : zone commerciale récente regroupant plus de 15 enseignes et le cinéma Véo. Il s'agit aujourd'hui d'une zone dynamique proposant des services sur une large plage horaire.



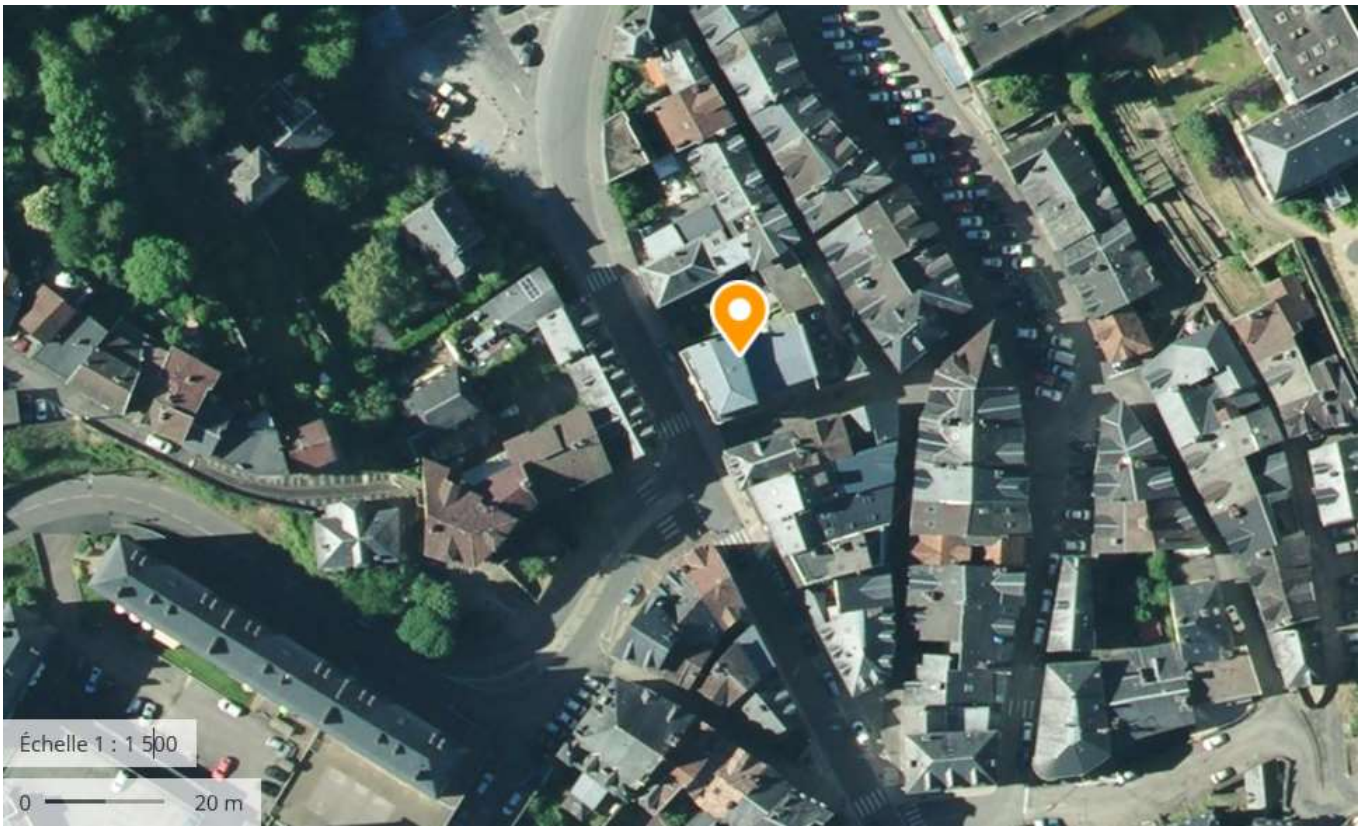


L'ancien tribunal de commerce est situé avenue Charles de Gaulle, axe structurant du quartier du Trech. Il s'agit d'un secteur à enjeu fort : la position de l'ancien tribunal de commerce est visible, à proximité immédiate d'équipements emblématiques ou générant d'importants flux. Ce quartier, et plus particulièrement ce secteur, a vocation à être revalorisé dans les prochaines années.

La parcelle est située au sein du périmètre de l'ORT.

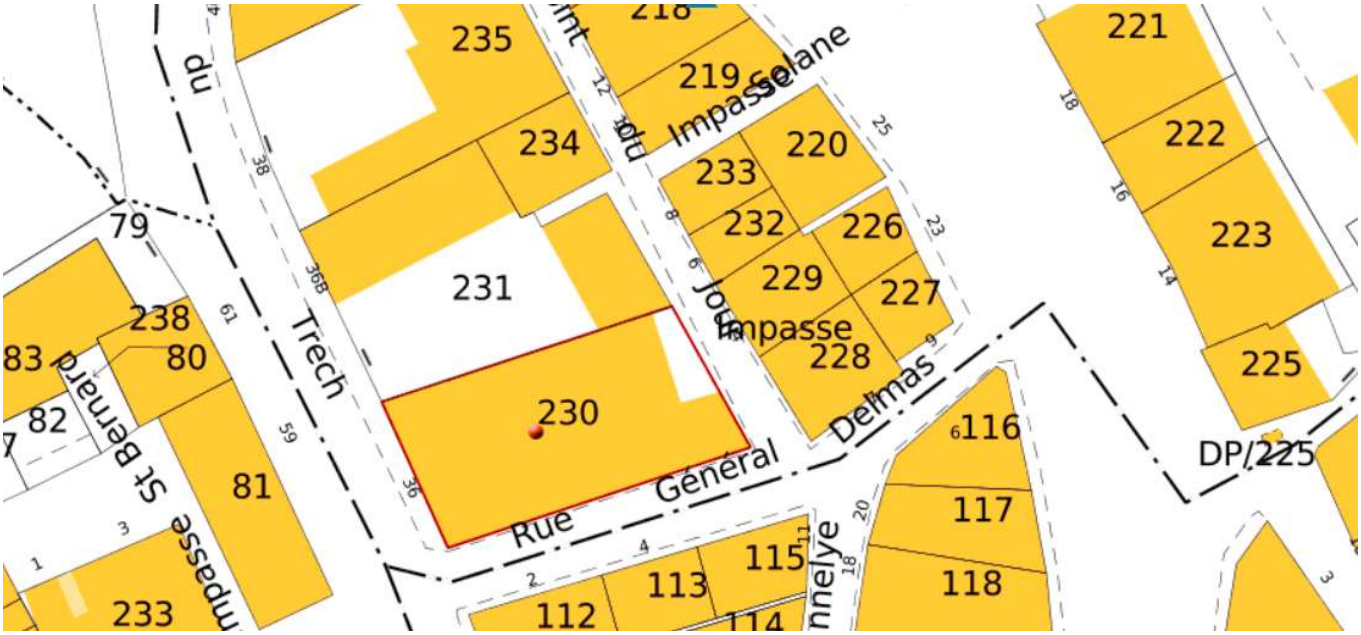


Sur le plan urbain, le site s'inscrit en coeur du quartier historique de Tulle. Celui-ci participe à l'attractivité de la ville. L'avenue Charles de Gaulle est un axe passant et commerçant, à quelques minutes à pied de la place de la cathédrale. Le quartier du Trech se développe sur les reliefs de part et d'autre de l'avenue Charles de Gaulle, formant un paysage urbain emblématique.



Une description plus précise du site et de son environnement est faite dans l'étude pré-opérationnelle réalisée dans le cadre de l'Atelier des territoires « flash » par le bureau d'études Concorde en février 2021 (cf annexe 3).

2. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER / FONCIER



L'ancien tribunal de commerce est situé au n°36 de l'avenue Charles de Gaulle (parcelle cadastrale BH 230). La surface de la parcelle est de 351 m². L'avenue Charles de Gaulle (prolongée par la rue du Trech) est un axe structurant du quartier, à proximité immédiate de la préfecture et des places Roosevelt et Maschat. La parcelle est bordée au sud par la rue du Général Delmas et à l'est par la rue du Point du Jour (ruelle typique de la morphologie du centre historique de Tulle). L'accès, par cette rue, se fait en sous-sol de l'ensemble immobilier (permettant d'envisager un stationnement par cet accès).

Le bâtiment date de la fin du XIX° siècle, dans la continuité du réaménagement du quartier historique du Trech et présente une architecture similaire à d'autres bâtiments emblématiques de la ville, datant de cette époque. L'îlot est composé de 3 bâtiments de styles et d'époques de construction différents. Chacun des 3 bâtiments a été construit avec des niveaux de planchers qui leur sont propres. L'accessibilité à l'intérieur de l'ensemble est donc rendue complexe par ces différences de niveaux (un ascenseur dessert cependant l'ensemble des étages, ainsi qu'un imposant escalier). Les 3 bâtiments offrent des qualités architecturales diverses en fonctions des ouvertures, des orientations et hauteurs sous plafond. L'ensemble immobilier est sain et ne nécessite, à priori, pas de réhabilitation lourde.

Une description plus précise et illustrée de l'ensemble immobilier est faite dans l'étude pré-opérationnelle réalisée dans le cadre de l'Atelier des territoires « flash » par le bureau d'études Concorde en février 2021 (cf annexe 3).

3. DOMANIALITÉ, OCCUPATION

L'ensemble immobilier appartient actuellement à l'État. Le bien est vacant (et à la vente) depuis plus de 10 ans. Il a fait l'objet de plusieurs propositions de rachats (2013, 2015 et 2019) auprès de France Domaines pour divers projets à dominante résidentielle et sociale.

4. DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

- L'emprise foncière ciblée se situe en **zone Uap** dans le PLU de Tulle. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat et d'activités correspondant au centre ancien de Tulle.
- Elle est également couverte par le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) / aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Tulle, qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement. Ce règlement classe l'immeuble concerné comme « Bâtiment ou partie de bâtiment à caractère exceptionnel ou d'un intérêt archéologique majeur ».
- Ces documents sont consultables en ligne : http://www.tulleagglo.fr/vie-pratique/habitat-logement-et-urbanisme/urbanisme/documents-urbanisme-tulle
- Il n'existe aucune servitude sur cet ensemble foncier à notre connaissance.

5. PRÉCISIONS SUR LE PROJET

Le projet immobilier envisagé devra saisir les potentiels de ce site, s'insérer dans l'espace urbain proche, prendre en compte les différentes possibilités de réhabilitation de l'ensemble architectural dans un contexte patrimonial fort, traiter l'accessibilité du bâti, tout en le rendant plus propice au développement de nouveaux usages.

Les concepteurs sur un tel site devront faire preuve de maîtrise et d'ingéniosité, les contraintes pouvant se transformer dans la conception architecturale en valeur ajoutée pour le projet final et son articulation à l'espace public qui s'en trouve conforté sur le plan de l'aménagement et de l'usage. Les enjeux relevés sont :

- mettre en valeur le potentiel patrimonial de l'ensemble immobilier ;
- exploiter la forme du bâti pour proposer des espaces extérieurs (pour des logements par exemples) ;
- assurer l'accessibilité et gérer les différences de niveaux ;

- proposer une solution de stationnement ;
- intégration architecturale dans l'ensemble urbain.

Le projet pourrait prendre la forme d'un **programme mixte** exploitant des différents niveaux et accès de l'ensemble bâti. **Un scenario de programmation est proposé dans l'étude pré-opérationnelle réalisée dans le cadre de l'Atelier des territoires « flash » par le bureau d'études Concorde en février 2021 (cf annexe 3). Celui-ci n'est présenté qu'à titre indicatif.**

6. AMBITIONS ET ORIENTATION ATTENDUES EN MATIÈRE D'INNOVATION

- Ambition programmatique : les possibilités quant à l'occupation de ces locaux sont multiples mais doivent être innovantes, par exemple la création de tiers-lieux alternatifs (type co-working ou café-librairie….). L'enjeu serait de proposer un espace atypique mixte basé sur le vivre-ensemble tout en assurant une rentrée d'argent suffisante en parallèle.
- Ambition intergénérationnelle : de l'habitat multi générationnel et prévoir, de fait, des logements adaptés à différentes composantes (famille avec enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite …).
- Ambition environnementale : une construction répondant à la RT 2012 voire à la future RT 2020 et proposant des matériaux innovants en vue de la réduction et de l'optimisation des consommations d'énergies de la conception à la gestion des bâtiments.

7. NATURE DU TRANSFERT DE DROIT ENVISAGÉ ET CALENDRIER ASSOCIÉ

À l'issue du processus, un contrat de vente immobilière sera conclu entre l'État et le groupement lauréat, à charge pour lui de mettre en œuvre le programme retenu dans le cadre du présent appel à projet.

8. GOUVERNANCE DU PROJET

Contacts de la Ville :

- Karine Madies, Directrice de projet Action Cœur de Ville
- Olivier Durin, Directeur du service urbanisme de la Ville de Tulle

Les partenaires de la ville sont institutionnels :

- Architecte des Bâtiments de France : Mme Élisabeth Perot ;
- Les services de la DDT : M. Etienne Brunet (chef de service études et stratégies territoriales), Mme Armelle Lebrun (chef du service de l'habitat et des territoires durables), Mme Noémie Meyer (cheffe de mission conseil territorial) ;
- Les services de la préfecture : Mme Claire Quelin (bureau de l'appui territorial).
- La direction régionale des Finances Publiques : Mme Cécile Ullrich

9. PÉNALITÉ FORFAITAIRE EN CAS DE NON RESPECT PAR LE CANDIDAT DE SON ENGAGEMENT DE CONTRACTUALISER

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité forfaitaire de 5 % du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre.
En outre, la promesse de vente stipulera une pénalité forfaitaire de 5 % en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois supérieure à la date prévue pour la signature des actes définitifs.

10. ABSENCE DE GARANTIE

Il est rappelé que :

- Le Vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente la totalité des informations à sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et fiscales du bien ;

- En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse synallagmatique de vente, à l'ensemble des investigations nécessaires pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet.

Par conséquent, une fois la vente réalisée, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

11. CONDITIONS SUSPENSIVES OU PRÉALABLES

Outre les Conditions Suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur du site accepte les Conditions Suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du Candidat Retenu, devenues définitives.
- Condition relative au résultat d'études environnementales et/ou géotechniques, réalisées par le Candidat, dans des conditions contractuellement définies, ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au Projet du Candidat Retenu et/ou nécessitant des travaux des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres.
- Condition relative à l'obtention à une date à déterminer d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation du projet poursuivi sur le terrain concerné.