

Fiche technique du site

« Réinventons nos Cœurs de Ville »

TULLE

PROGRAMME IMMOBILIER MIXTE SUR L'ILÔT MAISON

1. Contexte urbain (annexe n°1 Ilot Maison situation dans le périmètre ORT prévisionnel)

Tulle est une ville dont la forme urbaine est étendue sur plusieurs kilomètres le long d'une rivière encaissée entre des quais, sinueuse, mêlant quartiers anciens et modernes. Sorte de long ruban urbain comprimé dans une vallée, 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.

L'étendue de la ville implique la présence de différents pôles intégrés dans le périmètre prévisionnel de l'Opération de revitalisation des territoires :

- L'entrée de ville en arrivant de Brive comprend deux pôles dynamiques, à savoir :
 - un pôle universitaire qui regroupera très prochainement 5 institutions de formation sur l'ancien site de la Manufacture mais où l'on trouve également une pépinière d'entreprises, pôle emploi, un laboratoire d'analyses, Nexter
 - 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 18 mois : autrefois traversée par les véhicules, elle est désormais piétonne. Elle offre, malgré de nombreux locaux vacants, des commerces et des services de proximité (pharmacie, épicerie, boulangerie, banques, médecins)
- Le quartier du Trech, centre ancien de la Ville : y sont implantés l'hôpital, la Préfecture, la CPAM, de nombreux commerçants. Il présente également un grand caractère patrimonial et historique (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'îlot Maison, situé aux 17, 19 et 19bis de l'avenue Jean Jaurès, s'insère au cœur de ce périmètre lui conférant ainsi une situation importante et charnière. Cet îlot présente un potentiel de rotule urbaine important en donnant au nord sur la rue Jean Jaurès et au sud sur la place Martial Brigouleix (250 places de stationnement) située plus en contrebas, à proximité de la Corrèze.

C'est notamment à cet endroit que prend place la cité administrative Jean Montalat de Tulle, constituée par sa tour de 26 étages érigée sur une embase parallélépipédique horizontale, qui enjambe la place Martial Brigouleix. Cet ensemble architectural des « années 70 », identitaire du paysage urbain de Tulle, œuvre de l'architecte Jacques Sarrabezolles, est labellisé depuis 2010 Patrimoine du XX^e siècle.

La situation singulière qu'occupent ces immeubles à proximité de la cité administrative est intéressante et porteuse d'enjeux de renouvellement urbain.

En effet, le n° 17 de la rue Jean Jaurès (parcelle n°122) est situé au droit d'une « brèche » ménagée dans l'îlot ancien, pour constituer l'accès à la cité administrative. Cet accès se fait grâce à la plateforme qui surplombe la place Martial Brigouleix et constitue le parvis de la cité. L'accueil et la cantine de la cité, nous offrent leurs façades vitrées et accueillantes. Cet endroit constitue le seul contact pour le public extérieur et les usagers de la cité en dehors des niveaux inférieurs, en pied de Corrèze, dédiés aux accès logistiques et aux stationnements.

Depuis ce parvis, et au droit du site de projet, de part et d'autre de la tour, de belles vues s'offrent à nous, au sud-est et au sud-ouest vers les versants opposés et leur végétation dont le projet devra profiter. A l'inverse au nord, s'ouvre une très belle vue vers l'église et la place Pasteur, la rampe d'accès depuis la rue Jean Jaurès reste une invitation à parcourir la vieille ville.

Cet endroit est également à certaines heures assez ensoleillé malgré la présence de la tour dont la position a dû être étudiée pour ce faire.

Ainsi, par exemple, les grandes poutres horizontales qui forment les larges débords de la « toiture terrasse » de ce niveau d'accès de la cité, nous invitent au sud-ouest à un parcours en hauteur ouvert sur le paysage, qui nous mène à une passerelle enjambant la Corrèze et reliant l'autre rive.

Sur le plan urbain, le parvis de la cité est un lieu d'interface, un endroit inédit et original qui profite de la fréquentation de la cité, un point de jonction complexe du fait des jeux de niveaux. Il met en relation les différents espaces urbains de ce quartier central de Tulle, ainsi que la ville haute et la ville basse, la vieille ville et les quartiers plus récents.

On trouve par ailleurs plusieurs projets en cours à proximité :

- A 100 m environ de l'îlot « Maison » se situe un immeuble vacant (27 rue Jean Jaurès) acquis par la ville de Tulle et récemment cédé à un bailleur social (SA Polygone) sous la forme d'un bail à réhabilitation. Le projet porte sur la création de 11 logements (7 T2 et 4 T3 / 2 en PLS et 9 PLUS) desservis par un ascenseur. Tous les logements seront labellisés HSS (habitat seniors services) et un partenariat sera concrétisé avec la mutualité française qui proposera des services à domicile selon les besoins et demandes des futurs occupants. Action Logement et la CDC sont également partenaires de cette opération : un certain nombre de logements seront réservés à des salariés.
- A proximité du parking Martial Brigouleix, situé aux abords de l'îlot « Maison », s'élève un bâtiment classé Monument Historique appartenant à la Ville de Tulle – les anciens Bains Douches. Cette emprise foncière a été récemment mise à disposition, à titre gracieux, par la Ville à l'association Corrttech afin d'y mettre en place un Tiers-Lieu - Espace de médiation numérique dont l'objectif est de favoriser l'inclusion numérique auprès des différents publics concernés : jeunes, individus isolés numériquement et acteurs économiques en phase de transformation digitale.

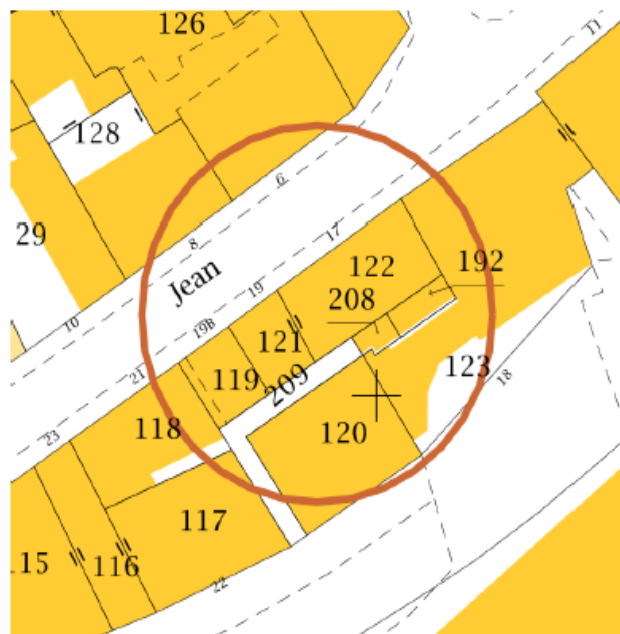
Dans un rayonnement plus large, situé sur le futur périmètre ORT, s'inscrivent des opérations en cours d'études ou de réalisation :

- Aménagement et embellissement des berges de la rivière Corrèze quai Continsouza : travaux de rénovation des berges de la Corrèze pour faciliter les cheminements piéton et cycliste et planter des ralentisseurs pour plus de sécurité. Cet aménagement se veut moderne et esthétique.
- Programme de réaménagement urbain multisites : dans le but de sécuriser la circulation et de favoriser les mobilités douces et l'accessibilité, l'aménagement de parkings relais en entrées de ville et la rénovation de la voirie avec mise en place de zones à vitesse réduite sont programmés.
- Aménagement des espaces urbains dans le cadre de la construction du campus universitaire : Tulle Agglo mène deux importants chantiers sur cette zone à savoir la construction d'un RIE et la réhabilitation d'un bâtiment destiné à IFSI, IFAS, ESPE et CANOPE. La ville de Tulle intervient en dernier lieu afin d'améliorer l'accueil des étudiants par des travaux de rénovation visant à faciliter les mobilités douces et l'accessibilité PMR sur le campus mais également par la requalification des espaces verts et de stationnement.
- Réhabilitation d'un immeuble 32 rue d'Alverge : restauration de logements sur 3 niveaux avec aménagement d'un habitat de qualité dans le but de valoriser cette rue du centre-ville et de renforcer les liens sociaux.

- Musée-La Cité de l'Accordéon et des patrimoines de Tulle : création d'un lieu d'exposition regroupant les 3 musées de la ville actuellement situés dans des bâtiments inadaptés. Inséré au cœur du quartier du Trech, quartier historique, ce lieu permettra de valoriser le patrimoine culturel de la ville.
- Réalisation d'une résidence sénior dans un bâtiment existant à réhabiliter : création de 60 logements destinés aux personnes âgées
- Réalisation d'une opération immobilière pour la construction de bureaux professionnels et d'un parking destiné à l'usage des occupants, à proximité de la médiathèque Intercommunale Eric Rohmer

2. Description du bien immobilier / Foncier

L'îlot « Maison », situé rue Jean Jaurès, réunit 5 parcelles cadastrales (AW 119, AW 121, AW 122, AW 192 et AW 208) bâties sur une surface au sol de 255 m², bordées à l'ouest par la rue Jean Jaurès récemment aménagée, à l'est par une étroite ruelle, au sud par un immeuble et au nord, par une plateforme reliant la rue Jean Jaurès à la cité administrative.



Trois immeubles urbains traditionnels accolés et alignés sur la rue Jean Jaurès forment cet îlot étroit prolongé à l'est par une annexe. Ils présentent des styles architecturaux différents peu homogènes et sans qualité particulière **les destinant à la démolition.**

Composés de 5 niveaux chacun, ils comprennent :

- Caves au sous-sol,
- En rez-de-chaussée, des locaux commerciaux. Sur les 5 présents, 4 sont des locaux vacants. Le dernier, situé au 19bis, est occupé par l'association « Peuple et Culture Corrèze » liée avec le propriétaire par un bail précaire,
- Aux étages, des logements pour la plupart vacants, vétustes voire dégradés. Seuls les logements du 19bis sont occupés : il s'agit de deux logements de 38 et 76 m². Une politique de relogement sera mise en place pour les occupants de ces lieux.

L'annexe est une extension de l'immeuble 17 rue Jean Jaurès : elle augmente la surface des locaux commerciaux de quelques mètres carrés. Comprenant un unique niveau, cette construction inesthétique est bâtie sur la plateforme (parvis) qui relie la rue Jean Jaurès à la cité administrative. Une porte extérieure permet d'y pénétrer ainsi que la ruelle, très étroite et pentue, qui borde les façades arrière de l'îlot et mène sur la voie donnant sur la place Martial Brigouleix.

Ces immeubles proposent des petites unités commerciales difficiles à réunir en raison de la composition intérieure. Les étages de chacun de ces immeubles présentent par ailleurs un décalage horizontal : techniquement, il apparaît compliqué de les réunir en faisant disparaître ces différences de hauteur. La distribution intérieure, outre la différence de niveaux, ne permet pas d'implanter un ascenseur permettant l'accessibilité aux étages. Les façades sont rectilignes et sans balcons ou terrasses.

3. Domanialité, occupation

L'îlot Maison appartient actuellement à plusieurs propriétaires privés. La copropriété du 17 rue Jean Jaurès comprend 6 propriétaires tandis que les deux autres immeubles appartiennent respectivement à un propriétaire unique (cf annexe n°2 : Ilot Maison - domanialité-occupation).

La maîtrise foncière est assurée par l'Etablissement Public Foncier de la Nouvelle Aquitaine qui constitue l'un des partenaires du programme Action Cœur de Ville et de fait, est signataire de la convention cadre pluriannuelle ACV.

L'EPF a engagé une démarche d'acquisition amiable et a pris contact avec l'ensemble des propriétaires fin 2018 afin d'évoquer le devenir de leurs biens. Les échanges avec chacun d'entre eux ont permis d'établir que les propriétaires sont disposés à céder leurs biens, y compris le propriétaire de logements occupés. La négociation est donc actuellement en cours et la maîtrise foncière de l'îlot par l'EPF semble envisageable pour le premier trimestre 2020, les premières acquisitions pouvant même intervenir dans le courant du second semestre 2019.

4. Dispositif réglementaire

L'emprise foncière ciblée se situe en zone Uap dans le PLU. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat et d'activités correspondant au centre ancien de Tulle (cf. annexe n°3 - Ilot Maison - plan de zonage du PLU Tulle et n°4 – Ilot Maison - extrait du PLU zone Uap). Le projet précisé ci-dessous impliquera une révision du PLU.

La zone Ua était couverte par le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) jusqu'au 11/02/2019. Depuis le 12/02/2019, elle l'est par le périmètre de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement. Figurant en jaune sur le plan de zonage de l'AVAP (cf. annexe n° 5 – Ilot Maison - plan de zonage de l'AVAP), les parcelles, situées en secteur 1, sont identifiées comme étant des constructions représentatives d'un style ou d'une période ou de valeur archéologique.

Leur démolition est autorisée sous réserve du respect des règles définies dans l'article 09. « Les constructions neuves de l'AVAP » qui impose une obligation d'alignement, de respect des volumes et lignes architecturales, d'usage de matériaux spécifiques et des règles sur les installations techniques (cf. annexe n°6 – Ilot Maison - extrait du règlement de l'AVAP-Constructions neuves).

Les documents d'urbanisme (PLU et AVAP) sont téléchargeables sur le site de la ville : <http://www.tulleagglo.fr/vie-pratique/habitat-logement-et-urbanisme/urbanisme/documents-urbanisme-tulle>

Il n'existe aucune servitude sur cet ensemble foncier.

5. Précisions sur le projet

Le projet immobilier envisagé devra saisir les potentiels de ce site, s'insérer dans ce réseau urbain, prendre en compte les différents parcours et séquences urbaines qu'il s'agira de réorganiser pour en traiter l'accessibilité, tout en les rendant plus propices au développement de nouveaux usages.

L'accessibilité au parvis de la cité mais également l'accessibilité du site de projet par rapport aux différentes altimétries des espaces publics avec lequel il est en contact, reste un enjeu majeur..

Les parcours devront être attractifs et viser le désenclavement du site de projet. Escalier, rampe, voir ascenseur urbain utilisé le jour pour les niveaux inférieurs, tous ces dispositifs seront nécessairement convoqués et testés à l'occasion du projet.

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.

Sur le plan architectural, le projet pourrait prendre la forme suivante :

- Un rez-de-chaussée accueillant un ou deux locaux commerciaux dont les usages pourraient faire l'objet d'une réflexion spécifique en s'adaptant au contexte décrit ci-dessous.
- Un étage composé de bureaux mutables en logements
- Trois étages destinés à de l'habitation
- L'implantation d'un ascenseur pour assurer l'accessibilité
- L'intégration de terrasses pour chaque logement

Et présenter une qualité architecturale et contemporaine répondant à l'enjeu d'intégration urbaine et patrimoniale et nécessitant l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il devra, côté Nord, assurer une continuité avec les immeubles de la rue Jean Jaurès.

Le programme de commerces ou services envisagé dans les niveaux inférieurs devra permettre d'articuler les différents niveaux de RDC, sur parvis et rue Jean Jaurès, tout en offrant des transparences entre ces niveaux. Un prolongement en terrasse coté parvis permettrait de profiter de l'ensoleillement et participerait à rendre ce lieu plus convivial.

Le nouvel ensemble devra également s'ouvrir et se retourner vers le sud.

Le nouvel immeuble devra constituer en particulier à l'angle, la proue de l'îlot. Celle-ci sera particulièrement visible en venant du bas de la rue Jean Jaurès récemment aménagée en rue piétonne. Son traitement architectural participera à la nouvelle image du quartier et sa synergie.

6. Ambitions et orientations attendues en matière d'innovation

Contexte

La tour administrative accueille près de 400 employés (+75% non tullistes) et le restaurant inter administratif de la cité administrative de Tulle sert entre 370 et 400 repas lors de la pause déjeuner (sources BEGES-2016), 25% étant servis à des personnes ne travaillant pas à la tour.

Chaque jour, un grand nombre de collégiens-lycéens des établissements scolaires Edmond Perrier, Clémenceau et Victor Hugo se retrouvent place Martial Brigouleix pour récupérer leur bus qui va les ramener dans leur foyer.

Ces données montrent qu'un grand nombre de personnes (jeunes, actifs, tullistes, non tullistes ...) transitent à proximité de l'îlot Maison.

Par ailleurs, une concertation citoyenne engagée par la Ville de Tulle et animée par un professionnel pendant près de 5 mois sur « Imagine le centre-ville de demain » fait ressortir trois points essentiels :

- La place Martial Brigouleix et la rue Jean Jaurès représentent le cœur battant de la ville par leur position centrale,
- Les jeunes et moins jeunes demandent un lieu de rencontre, créant du lien social et offrant des activités de « leur âge », sur ce périmètre spécifique,
- La rue Jean Jaurès présente un potentiel non exploité.

Enfin, un diagnostic commerce a été récemment réalisé par un bureau d'études qui révèle un taux très élevé de vacance commerciale (le plus élevé des différents secteurs de la ville) et affiche la rue comme étant un secteur de transition sans aucune caractéristique de centre-ville commerçant qui amène à penser que les activités commerciales dans cette rue doivent être repensées et répondre à de nouveaux usages et besoins.

Ambition intergénérationnelle, environnementale et du vivre ensemble

Faire de cette opération immobilière un immeuble intelligent.

- *De l'habitat multi générationnel proposant une mixité sociale et prévoyant, de fait, des logements adaptés à différentes composantes : familles avec ou sans enfants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite ...*
- *Des espaces recevant du public basé sur le vivre ensemble*
- *Une construction proposant des matériaux innovants, éventuellement bio-sourcés, en vue de la réduction et de l'optimisation des consommations d'énergies de la conception à la gestion des bâtiments*
- *Par la réflexion sur son insertion urbaine horizontale (articulation avec l'espace public, le parvis et les rues), mais également verticale (insertion dans un contexte d'immeubles hauts comme la cité administrative et le crédit agricole et donc une réflexion sur la hauteur du projet et comment il va chercher les vues entre les immeubles, tout en préservant les vis-à-vis).*

Les diagnostics en cours et la démarche de concertation avec les citoyens confirment que ce quartier, et plus particulièrement le carrefour où se situe l'îlot Maison, est le lien stratégique entre le cœur de ville ancien (le Trech) et le cœur de ville nouveau (gare/université). Dans l'étude de programmation urbaine, cette « rotule urbaine » sera l'un des éléments clef du projet cœur de ville de Tulle, et l'îlot Maison en sera l'un des marqueurs. Le site fera l'objet d'une attention renforcée dans l'élaboration du projet urbain. Les démarches cœur de ville et réinventons nos cœurs de ville vont donc devoir avancer en parallèle et s'alimenter l'une l'autre dans leurs propositions.

7. Nature du transfert de droit envisagé et calendrier associé

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine envisage une cession par voie notariale. Il conviendra de définir au moment de la remise de l'offre si l'EPF cède les parcelles nues (après démolition) ou dans l'état existant (l'acquéreur prenant en charge la déconstruction).

8. Gouvernance de projet

Les partenaires de la ville sont institutionnels :

- *Architecte des Bâtiments de France*
- *Les services de la DDT : M. Etienne Brunet (Chef de service Etudes et Stratégies Territoriales – ESTER) ; Mme Armelle Lebrun (Chef de l'unité habitat-logement) ; les architectes et paysagistes conseils de l'Etat*
- *Le service urbanisme : M. Olivier Durin*
- *La directrice de projet Action Cœur de Ville : Mme Karine Madies*

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 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