

Accompagnement de la ville de Tulle

Pré-repérage d'îlots d'accueil d'opérations potentielles de « bunti »



Localisation : **périmètre ORT de Tulle**

Contact Ville : karine.madies@ville-tulle.fr

Cerema **Sud Ouest**

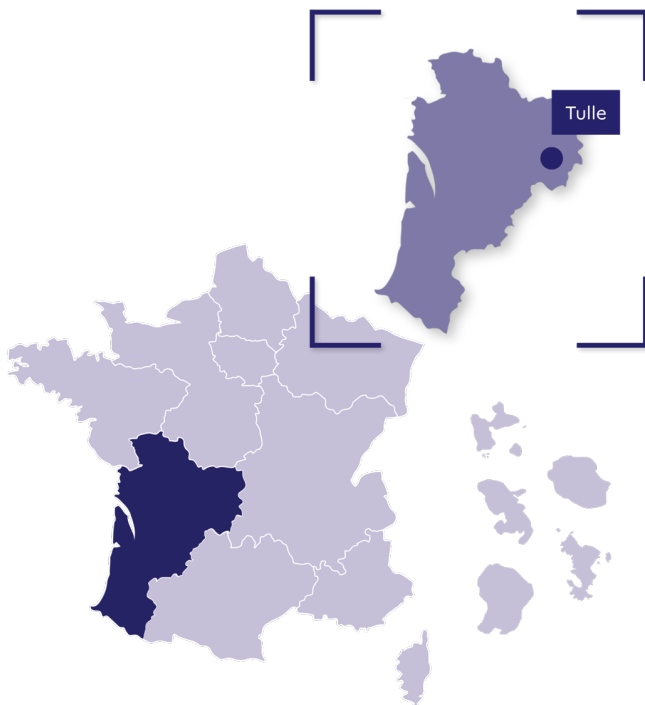
Responsable de la mission : **Anne-Laure JAUMOUILLIÉ**

Convention **ANCT/Cerema**

Années de réalisation : **2024-2025**



L'accompagnement du Cerema a permis à la Ville de Tulle et à la Communauté d'agglomération Tulle aggro l'identification d'une 20aine d'îlots dont l'outil UrbanSIMUL (auquel certains agents ont été formés) donne l'accès à de nombreuses données outre la cartographie. Les livrables vont alimenter à la fois le diagnostic en cours pour la Révision générale du PLU et l'étude d'opportunité ORI réalisée dans le cadre de l'OPAH RU.

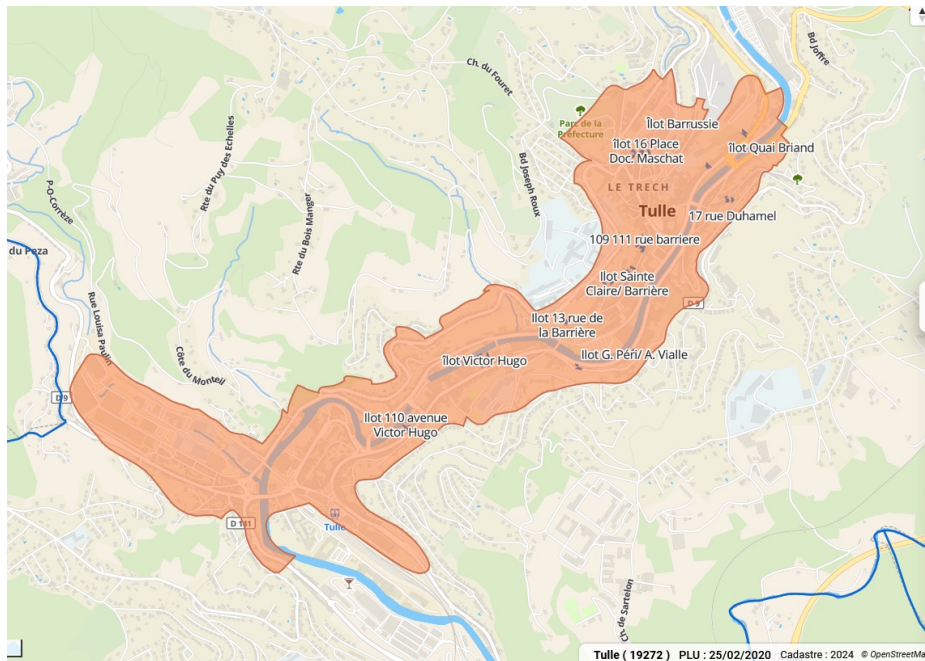


Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires





Périmètre de l'ORT et îlots identifiés (source : Cerema SO)



QUELS SONT LES OBJECTIFS DE L'ACCOMPAGNEMENT ?

- Identifier des îlots d'habitat pouvant potentiellement accueillir des opérations de type « bunti » (reconfiguration des logements pour les adapter aux besoins actuels)
- Remettre sur le marché et restaurer des biens vacants
- Lutter contre la vacance résidentielle structurelle en centre ancien

ÉQUIPE MOBILISÉE



- Anne-Laure Jaumouillié, chargée d'étude foncier et développement des territoires
- Vincent Boulin, géomaticien
- Ghislaine Munoz, chargée d'étude habitat et foncier et référente UrbanSIMUL
- Léo-Paul Clément, chargé d'étude aménagement et foncier
- Aurélien Andrieu, géomaticien et référent UrbanSIMUL



CALENDRIER

Date : Juin 2024 à Juin 2025

Durée de l'accompagnement : 20 à 25 jours



CONTEXTE ET BESOINS

La commune de **Tulle**, chef-lieu du département de la Corrèze, compte près de 14.000 habitants. Lauréate du programme Action Cœur de Ville depuis 2018, elle a signé un avenant en décembre 2023 afin de s'inscrire dans la deuxième vague du dispositif et poursuivre ainsi le travail engagé pour la **revitalisation de son centre-ville**.

Dans ce cadre, la ville et l'agglomération de Tulle ont mis en œuvre une **politique offensive en matière d'habitat**, en accompagnant les propriétaires bailleurs ou occupants au plus près de leurs besoins. Plusieurs leviers ont été mis en place par la puissance publique : des dispositifs d'aide et d'animation de la politique de l'habitat via une OPAH et une OPAH-RU, des aides financières, un guichet unique structuré autour de la Maison de l'Habitat...

En dépit de cette politique offensive, des **îlots d'habitat dégradé** persistent notamment dans le centre ancien, et le **taux de vacance** reste élevé. En parallèle, des enjeux de **sobriété foncière** sont apparus. Aussi, la Ville a choisi de candidater à l'appel à manifestation d'intérêt porté par l'ANCT et le Cerema, plus précisément sur le volet sobriété foncière. L'objectif consistait à accompagner la collectivité sur un **pré-repérage d'îlots d'habitat** pouvant potentiellement accueillir des **opérations de type « bunti »** (reconfiguration de logements pour créer un extérieur ou des aérations urbaines). Une superposition de couches géomatiques (logements vacants, gisements fonciers non bâtis, dépendances vacantes), couplée à des visites de terrain, ont permis d'identifier une **vingtaine d'îlots**. Certains ont été jugés « **prioritaires** » car mobilisables dans un temps court (vacance intégrale et de longue date, gisements à proximité), d'autres pourront être mobilisés dans un second temps.

Sur cette base, la collectivité pourra ainsi mobiliser un bureau d'étude pour l'accompagner dans la **mobilisation des propriétaires** et la **faisabilité des opérations**.



QUELLE MISSION A ÉTÉ RÉALISÉE PAR LE CEREMA ?

Le Cerema a traité les données nécessaires et créé les couches géomatiques permettant l'identification des îlots (logements vacants, gisements fonciers non bâtis, dépendances vacantes), puis les a superposées. Des visites de terrain ont permis de confirmer ou infirmer la pertinence des données (taux de vacance, intérêt du gisement, état des bâtis, inscription de l'îlot dans son environnement...). Les étapes ont été régulièrement présentées à la collectivité et des ajustements ont pu être réalisés (prise en compte de certains aléas, ajustement de la taille des gisements recherchés...). Le Cerema a également formé l'équipe à la prise en main de l'outil UrbanSIMUL et à son utilisation dans le cadre de cette étude.

LES LIVRABLES

- Atlas des îlots identifiés
- Support de la méthodologie employée
- Couche spécifique dans l'outil UrbanSIMUL des secteurs d'intérêt (îlots repérés)

QUELS OUTILS ONT ÉTÉ UTILISÉS ?



Visites de terrain

Formation

Cartographie

UrbanSIMUL

Traitement de données

BILAN DE LA MISSION

La mission s'est conclue par une mise à disposition d'une **liste d'îlots identifiés** à mobiliser potentiellement, avec une **hiérarchisation de l'action à mener**. Les fiches descriptives de chaque secteur identifié livrées à cette occasion, avec le nom des propriétaires et les caractéristiques des îlots, devraient permettre une meilleure appréhension du travail de mobilisation à mener désormais.

Le recrutement d'un bureau d'étude devrait être facilité par ce travail de pré-repérage, souvent chronophage en début de mission.

EN SAVOIR PLUS

[Le programme ACV2](#)

[Voir les autres fiches Références](#)

- [Cerema Doc](#)
- [Expertises territoires](#)
- [UrbanSIMUL](#)
- [Site outil de l'aménagement](#)

www.cerema.fr



@Cerema

Co-financé par



agence nationale
de la cohésion
des territoires

