

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

Séance du 29 septembre 2026

Présidence de Monsieur Laurent MELIN, Maire

L'an deux mil vingt-six et le vingt-neuf septembre 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 Laurent MELIN.



N°10

Etaient présents : M. Laurent MELIN, Maire, M. Florent PLAS, Mme Marie-Pierre NAVES-LAUBY, M. Dorian LASCAUX, Mme Hélène DESCHAMPS, M. Jean MOULY, Mme Violaine BOUILLAGUET, M. Thomas MADELMONT, Maires - Adjoint, Mme Nicole ESTERLE, M. Jean-Paul PETIT, Mme Cécile THEVENET, M. Michel CAILLARD, M. Mathieu MOUSSOUR, Mme Annette BOURDET-BERTRAND, Mme Jacqueline RONOT, M. Henry TURLIER, M. Bruno CARRAT, Mme Hyeri ZIOLO, M. Jean-Pierre ROUANNE, Mme Sophie DEROBE, M. Régis DESTRUEL, M. Baptiste NAVES, Mme Yvette FOURNIER, Mme Catherine LAVERGNE, M. Bernard COMBES, M. Pascal CAVITTE, M. Nicolas MARLIN, M. Thierry GRECK, soit 28 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient excusés : Mme Sylvie DALESME représentée par Mme Violaine BOUILLAGUET jusqu'à 20h20, Mme Nicole LATHIERE représentée par M. Florent PLAS, Mme Anne BOUYER représentée par M. Thomas MADELMONT, Mme Marie-Josée PINTO représentée par M. Henry TURLIER, Mme Judith BERLAND représentée par M. Nicolas MARLIN

Monsieur Dorian LASCAUX remplit les fonctions de secrétaire de séance.

**Rétrocession du GEH par la SEM 19 TERRITOIRES à la commune de Tulle –
Approbation du bilan et du protocole d'accord**

Le Conseil municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Budget communal,
- Considérant que dans les années 1990, le GEH Dordogne a décidé de recentrer sur Tulle l'ensemble de ses structures administratives,
- Considérant que, l'organisme recherchant un bâtiment à la location de 850 m² aménagé pour ses besoins et ce bien n'existant pas, il est apparu nécessaire de construire un bâtiment adapté à son cahier des charges sur un site – les anciens abattoirs - qui ferait l'objet d'un aménagement général susceptible d'accueillir d'autres activités commerciales ou professionnelles,
- Considérant, après consultation de plusieurs investisseurs privés, qu'il s'est avéré impossible de faire prendre en charge par l'initiative privée la construction de ce bâtiment,

- Considérant que la SEMABL, société d'économie mixte siégeant à Brive la Gaillarde, aujourd'hui SEM 19 connue sous le nom commercial TERRITOIRES, s'est vu attribuer cette opération, dans le cadre d'une convention de concession d'aménagement signée le 12 juin 1998 entre cette dernière et la commune de Tulle,
- Considérant que la SEMABL, par cette convention, conclue pour 28 années à compter du 31 août 1998, est devenue maître d'ouvrage de l'opération et a, acquis, par bail emphytéotique consenti et accepté entre la Ville de Tulle et la SEMABL pour une durée de 28 années entières et consécutives, le terrain nécessaire à la réalisation de l'opération, fait construire le bâtiment correspondant aux besoins des utilisateurs (GEH), tenu à jour les documents comptables en faisant apparaître les éventuelles difficultés, la situation de trésorerie, le financement de l'opération, mis en location l'ensemble immobilier au GEH dans le cadre d'un bail approuvé par le concédant à savoir la Ville de Tulle et assuré la gestion de l'immeuble jusqu'au terme de la concession soit le 31 août 2026,
- Considérant, la concession d'aménagement ayant expiré, que le concessionnaire - la SEM 19 - est tenue de remettre gratuitement au concédant - la commune -, en état normal d'entretien, l'ensemble des ouvrages et équipements faisant partie intégrante de la concession,
- Considérant que la SEM 19 a remis un bilan et un projet de protocole de clôture stipulant que l'ensemble des dépenses et recettes de l'opération a été retracé, que les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération sont intégralement remboursés, qu'aucun engagement financier ne demeure à la charge de la concession et que le solde de trésorerie disponible au 31 août 2026, arrêté à 5 579,40 €, sera reversée à la Ville de Tulle,
- Considérant que le bail conclu entre la SEM 19 et le GEH est repris de plein droit par la commune qui percevra à compter du 1^{er} septembre 2026 les loyers perçus trimestriellement soit 66 952,76 € HT à l'année,
- Vu le bilan et le protocole de clôture ci-annexés,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

1 - Approuve le bilan et le projet de protocole de clôture.

2 - Approuve la rétrocession à la commune de Tulle du GEH implanté sur la parcelle BN 257.

3 - Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte correspondant ainsi que tous les documents se rapportant à cette rétrocession.

4 - Précise que le transfert de ce bien à la commune sera officialisé par la signature d'un acte notarié et que les frais d'acte seront à la charge de la Commune.

5 - Les écritures comptables en résultant seront inscrites au Budget de la Ville.

6 - 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 secrétaire de séance

Dorian LASCAUX



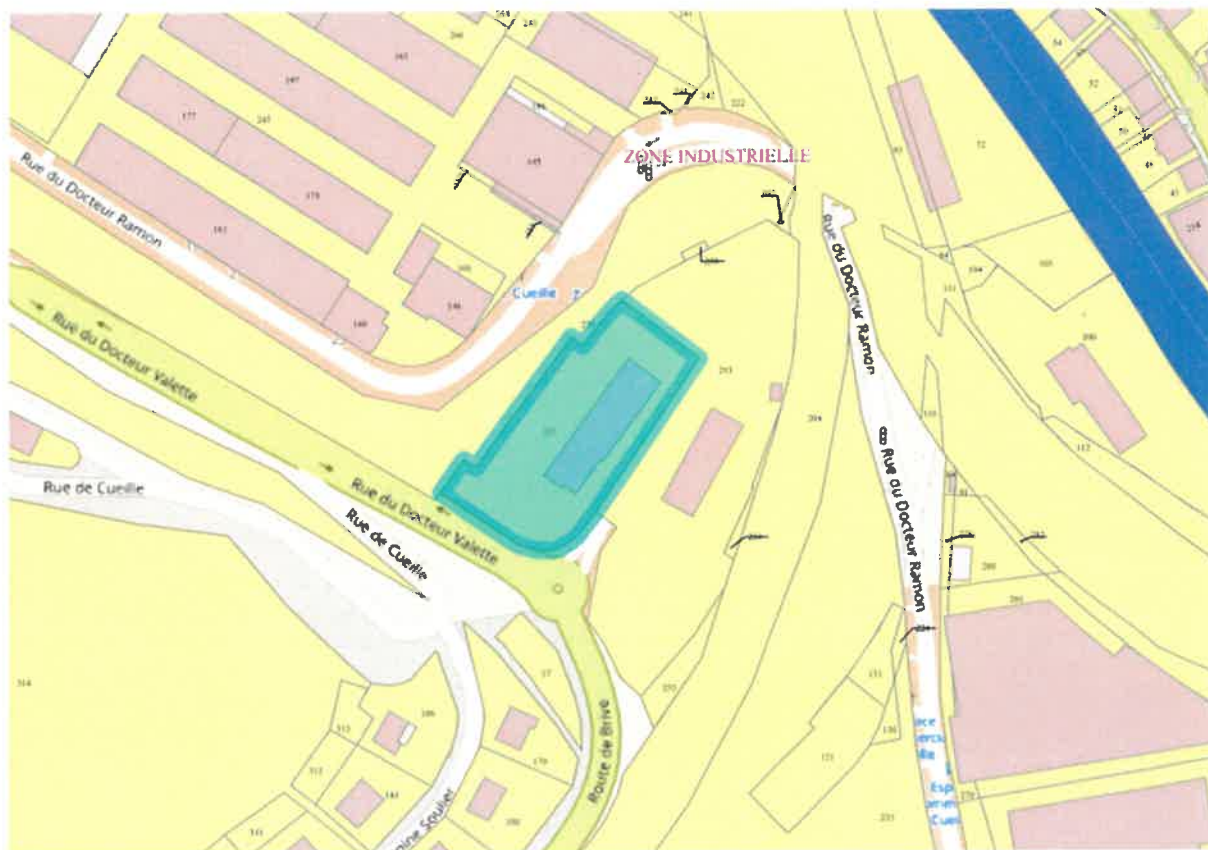
Le Maire,
Laurent MELIN



Transmis au Contrôle de Légalité le : 02 OCT. 2026
Date et ref de l'accusé de réception : 02 OCT. 2026

410-29092026

ANNEXE 1
PLAN CADASTRAL - PARCELLE BN 257



U. Lehaie
Laurent Melin

A circular official stamp of the Municipality of Toul, Corrèze. The stamp features a central emblem with a sun and a star, surrounded by the text 'MUNICIPALITE DE TOUL' and 'CORREZE'. The stamp is crossed out with a blue diagonal line.

PROTOCOLE DE CLÔTURE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT GEH DORDOGNE

ENTRE

La Ville de Tulle

représentée par son Maire dûment habilité par délibération du Conseil municipal du 29 SEP. 2026

Ci-après dénommée :

« le Concédant »

ET

La SEM19

venant aux droits de la SEMABL, représentée par Monsieur Pierre DAHAN son Directeur Général,

Ci-après dénommée :

« le Concessionnaire »

PRÉAMBULE

Par convention de concession signée le 31 août 1998, la Ville de Tulle a confié à la SEMABL l'aménagement, la construction et la gestion d'un immeuble de bureaux destiné à l'accueil du GEH Dordogne.

Pour la réalisation de cette opération, un bail emphytéotique portant sur la parcelle cadastrée section BN n°257 a été conclu pour une durée expirant le 31 août 2026.

L'opération ayant atteint son terme, les parties souhaitent constater contradictoirement :

- l'achèvement de la concession ;
- le retour du patrimoine à la Ville ;
- la reprise des contrats en cours ;
- le règlement définitif des comptes ;
- l'absence de litige entre elles.

Il a donc été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - FIN DE LA CONCESSION

Les parties constatent que :

- la convention de concession du 31 août 1998 est arrivée à son terme le 31 août 2026 ;
- le bail emphytéotique conclu pour une durée de 28 ans est arrivé à son terme à cette même date ;
- les missions confiées au concessionnaire sont achevées.

En conséquence, la concession est définitivement clôturée.

ARTICLE 2 - REMISE DU BIEN

Le concessionnaire remet à la Ville de Tulle l'ensemble immobilier objet de la concession comprenant notamment :

- le terrain cadastré section BN n°257 ;
- le bâtiment à usage de bureaux ;
- les équipements attachés à celui-ci ;
- les aménagements réalisés pendant la durée de la concession.

La Ville déclare accepter cette remise.

ARTICLE 3 - ÉTAT DU BIEN

Les parties constatent que le bien est remis :

- libre de toute hypothèque ou sûreté consentie par le concessionnaire ;
- dans un état normal d'entretien ;

ARTICLE 4 - REPRISE DU BAIL COMMERCIAL

Conformément à l'article 27 de la convention de concession, la Ville de Tulle est subrogée dans les droits et obligations du concessionnaire résultant du bail commercial conclu avec EDF Hydro GEH Dordogne.

À compter du 1er septembre 2026 :

- la Ville devient bailleur ;
- les loyers sont versés à la Ville ;

- les obligations découlant du bail sont transférées à la Ville.

ARTICLE 5 - COMPTES DE CLÔTURE

Le bilan définitif de l'opération est joint en annexe.

Les parties constatent que :

- l'ensemble des dépenses et recettes de l'opération a été retracé ;
- les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération sont intégralement remboursés ;
- aucun engagement financier ne demeure à la charge de la concession.

Le solde de trésorerie disponible au 31 août 2026 est arrêté à **5 579,40 €**.

Cette somme est reversée à la Ville de Tulle.

ARTICLE 6 - REMISE DES DOCUMENTS

Le concessionnaire remet à la Ville :

- le bail emphytéotique ;
- le bail commercial et ses avenants ;
- les contrats éventuellement en cours ;
- les attestations d'assurance disponibles ;

ARTICLE 7 - QUITUS ET RENONCIATION À RECOURS

Sous réserve de l'exécution du présent protocole :

- la Ville donne quitus au concessionnaire pour l'exécution de sa mission ;
- le concessionnaire donne quittance à la Ville des sommes lui revenant ;
- les parties déclarent être remplies de leurs droits respectifs.

Elles renoncent réciproquement à toute réclamation future relative à l'exécution de la concession.

ARTICLE 8 - ACTE NOTARIÉ

Les parties conviennent de faire constater le transfert patrimonial et la clôture de l'opération par acte authentique reçu par Maître Caignault-Patier-Broussolle, notaire.

Les frais de cet acte seront supportés par la Ville de Tulle.

ARTICLE 9 - DATE D'EFFET

Le présent protocole prend effet à compter de sa signature par les parties et après approbation par le Conseil municipal de la Ville de Tulle.

 Le Maire,
Laurent MELIN

Opération N°1034 GEH Bilan cloture opération

Valeur de la construction à amortir au 30/06/08 :	705 172,55 €
Amortissement réalisé au 31/08/26	705 172,61 €
Amortissement restant à réaliser :	-0,06 €

RESULTATS DE GESTION AU 31/08/26

	Du 01/01/24 au 31/12/24	Du 01/01/25 au 31/12/25	Du 01/01/26 au 31/08/26	Cumul au 31/12/26
I - Charges de gestion				
Frais financiers	1 403,78	14,11		406 316,67
Assurances	1 562,09	1 968,35	2 041,34	23 283,89
Frais de gestion				24 592,35
Impôts et taxes	12 376,00	12 095,00	11 860,00	330 232,99
Dotation aux amortissements	24 458,23	24 458,23	40 707,84	705 172,61
Charges loc non récupérables				0,00
Dotation aux provisions pour grosses réparations				12 221,14
Dotation pour dépréciation immo				16 249,61
Travaux d'entretien				740,43
Frais divers	1,44	1,44	1,08	-2 070,75
Total charges	39 801,54	38 537,13	54 610,26	1 516 738,94

II - Produits				
Loyers	66 952,76	66 952,76	44 635,17	1 696 143,62
Produits fonciers				0,00
Produit divers gest courantes				24,71
Reprise PGR				14 061,05
Reprise dotation pour dépréciation immo			16 249,61	16 249,61
produits exceptionnels				0,00
Remboursement impôts fonciers + ordures ménagères	9 471,45	9 432,45	9 400,45	248 872,56
Total des produits	76 424,21	76 385,21	70 285,23	1 975 351,55

Résultat de gestion	36 622,67	37 848,08	15 674,97	458 612,61
Résultats cumulés	405 074,77	442 922,85	458 597,82	

PLAN DE TRESORERIE

TTC	2024	2025	2026
DEPENSES			
Assurances	1 562,09	1 968,35	2 041,34
Impots et taxes	12 376,00	12 095,00	11 860,00
Divers	1,44	1,44	1,08
Frais financiers	1 403,78	14,11	-
Sous total	15 343,31	14 078,90	13 902,42
RECETTES			
Loyers	80 343,31	80 343,31	60 257,48
Rbt Charges et Impots Taxes	9 471,45	9 432,45	9 400,45
Sous total	89 814,76	89 775,76	69 657,93
RECETTES - DEPENSES	74 471,45	75 696,86	55 755,51
TVA Déductible	-	-	-
TVA Collectée	13 390,56	13 390,56	10 042,91
Capital EMPRUNT 1	25 050,33	2 145,98	-
Capital EMPRUNT 2	20 477,05	5 234,00	-
Affectation resultat à la SEM 19	36 622,67	37 848,08	15 674,97
SOLDE ANNUEL	- 21 069,16	17 078,24	30 037,63
SOLDE CUMULE	- 41 536,47	- 24 458,22	5 579,40

