



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

Séance du 25 juin 2022

Présidence de Monsieur Bernard COMBES, Maire

L'an deux mil vingt-deux et le vingt-cinq juin à 10 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° 22

Etaient présents : M. Bernard COMBES, Maire, M. Jacques SPINDLER, Mme Sylvie CHRISTOPHE, Mme Sandy LACROIX, Mme Christiane MAGRY-JOSPIN, Maires - Adjointes, M. Pascal CAVITTE, Mme Ana Maria FERREIRA, Mme Yvette FOURNIER, M. Michel BOUYOU, Mme Christine BUISSON-COMBE, M. Yvon DELCHET, Mme Ayse TARI, M. Patrick BROQUERIE, Mme Zohra HAMZAOU, M. Serge HULPUSCH, M. Clément VERGNE, M. Sébastien BRAZ, M. Raphaël CHAUMEIL, M. Henry TURLIER, Mme Micheline GENEIX, M. Pierre DESJACQUES, M. Dorian LASCAUX soit 22 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Mme Stéphanie PERRIER par M. Clément VERGNE, M. Fabrice MARTHON par Mme Ana-Maria FERREIRA, M. Jérémy NOVAIS par M. Bernard COMBES, M. Stéphane BERTHOMIER par M. Pascal CAVITTE, Mme Christèle COURSAT à partir de 12h25 par Mme Yvette FOURNIER, M. Michel BREUILH à partir de 12h30 par Mme Yvette FOURNIER, M. Gérard FAUGERES par M. Jacques SPINDLER, Mme Christine DEFFONTAINE par à partir de Mme. Christiane MAGRY-JOSPIN, Mme Aïcha RAZOUKI par Mme Sandy LACROIX, Mme Anne BOUYER par M. Henry TURLIER

Etait absent : M. Grégory HUGUE

Monsieur Clément VERGNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

**Approbation du protocole de clôture de la Convention Publique
d'Aménagement liant la Ville de Tulle et la SEM 19 (Territoire)**

Le Conseil municipal,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment ses articles L.1523-2 et L 1523-3,
- Vu le Code de l'Urbanisme,
- Vu sa délibération du 22 Juin 2001 portant approbation de la Convention Publique d'Aménagement et de restructuration urbaine portant sur le centre ancien de la Ville de Tulle liant la Ville de Tulle et la SEMABL,
- Vu ses délibérations successives portant approbation des avenants à cette convention,
- Vu sa délibération n°26 du 4 juillet 2017 décidant la prorogation de la Convention Publique d'Aménagement jusqu'au 31 décembre 2021,
- Considérant, le traité de convention étant arrivé à son terme, qu'il est désormais nécessaire de procéder à la clôture comptable et financière de celui-ci,
- Considérant que les parties ont convenu d'organiser par voie contractuelle, sous forme d'un protocole d'accord, les modalités de la clôture du contrat et d'en préciser les conséquences juridiques et financières,

- Vu le protocole d'accord actant la clôture de la Convention Publique d'Aménagement afférent

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

1-Approuve le protocole d'accord liant la Ville de Tulle à la SEM 19 ayant pour objectifs :

- de prendre acte de la clôture de la Convention Publique d'Aménagement
- de préciser les conséquences juridiques et financières de cette clôture,
- d'organiser les modalités de la liquidation de l'opération

2- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à le signer.

3- Précise que la clôture financière des opérations ne nécessite pas de versement d'une participation d'équilibre par la Ville, la SEM 19 versant à l'opération cette participation d'un montant de 50 655,86 €.

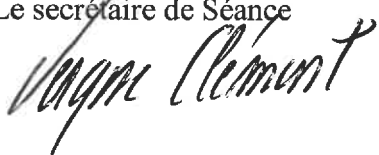
4-Les écritures comptables en résultant seront inscrites au budget Ville.

5- 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





Transmis au Contrôle de Légalité le : 28 JUN 2022

Date et ref de l'accusé de réception : 28 JUN 2022

22-25062022

Publié le :

« TRAITÉ DE CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE TULLE »

Protocole de clôture

Entre

La ville de TULLE,

Représentée par son **maire** en exercice, Monsieur Bernard COMBES, agissant en vertu d'une délibération en date du XXXXXX.

Ci-après dénommée « **la collectivité** »

D'une part,

ET

La SEM 19, Société anonyme d'économie mixte locale au capital de 2 590 893,25 euros, ayant son siège social 10 avenue du maréchal Leclerc, 19100 Brive La Gaillarde, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Brive la Gaillarde sous le n° B 676 320 245,

Représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Philippe CLEMENT.

Ci-après dénommée « **le concessionnaire** »

D'autre part,

Transmis au contrôle de Légalité le : 28 JUIN 2022
Date et Réf. de l'accusé de réception : 28 JUIN 2022
D22 - 25062022

EXPOSE

Suivant un traité de **Convention Publique d'Aménagement** signé le 20 juillet 2001, la ville de Tulle a confié à la SEM 19, la réalisation de l'opération « **Restructuration urbaine portant sur le centre ancien de la ville de Tulle** » dont les principales missions sont les suivantes :

- ☞ Assistance à la revitalisation économique,
- ☞ Opérations d'aménagement,
- ☞ Opération urbaine FISAC,
- ☞ Opérations immobilières,
- ☞ RHI,
- ☞ Suivi de l'OPAH,
- ☞ Maîtrise foncière,
- ☞ La réalisation d'études et le suivi administratif et financier de l'opération,
- ☞ La commercialisation des lots,
- ☞ La gestion financière et comptable de l'opération.

La Convention Publique d'Aménagement a été modifiée par avenants successifs dont le dernier, l'avenant n°18 en date du 06 juillet 2017 prorogeait la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2021.

Le traité de convention étant arrivé à son terme, il est désormais nécessaire de procéder à une clôture comptable et financière de celui-ci.

Les parties ont convenu d'organiser par voie contractuelle, sous forme d'un protocole d'accord, les modalités de la clôture du contrat et d'en préciser les conséquences juridiques et financières.

Ceci étant exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit

ARTICLE 1er – OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole d'accord a pour objet de :

- Prendre acte de la clôture de la Convention Publique d'Aménagement,
- Préciser les conséquences juridiques et financières de cette clôture,
- Organiser les modalités de la liquidation de l'opération.

ARTICLE 2 – CLOTURE

Par le présent protocole, les parties conviennent d'acter la clôture **de la Convention Publique d'Aménagement**, intervenue le 31 décembre 2021.

La clôture emporte la cessation de toute obligation de la collectivité à l'égard de la SEM 19 - à l'exception des obligations résultant du présent protocole - et réciproquement.

ARTICLE 3. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE LA RÉSILIATION

3.1. Subrogation de la Collectivité dans les droits et obligations de la SEM 19

Comme prévu à l'article 24 de la **Convention Publique d'Aménagement** relatif aux conséquences juridiques de l'expiration du contrat, la ville de TULLE est, du seul fait de la clôture **de la Concession Publique d'Aménagement**, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de la SEM 19 à compter de la date de la clôture convenue ci-avant.

3.2. Transfert des terrains et des immeubles non commercialisés

La propriété de l'ensemble des biens immobiliers appartenant à la SEM 19 au titre de la **Convention Publique d'Aménagement**, et dont le détail est présenté ci-dessous, est transférée à la ville de Tulle.

Par délibération de son conseil municipal, la ville de Tulle a validé le transfert des biens suivants :

- 1 lot au lotissement « *Jean Moulin* » valorisé à hauteur de 18 833,33 euros HT.
- 1 lot au lotissement « *la Croix de Bar* » valorisé à hauteur de 110 000 euros HT.
- 1 immeuble situé 4 rue Mondégout valorisé à 13 750 euros HT.

La réitération de ce transfert de propriété interviendra par acte notarié en suivant.

ARTICLE 4 - BILAN FINANCIER DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Un bilan de clôture de l'opération de la **Convention Publique d'Aménagement** a été effectué par la SEM 19.

Le bilan de liquidation de l'opération fait apparaître un total de dépenses nettes de 20 127 129,37 euros HT pour un montant de recettes réalisées de 20 076 473,51 euros HT, soit un déficit de **50 655,86 euros**.

Ce déficit correspond au total des dépenses constatées dans l'opération déduction faite des recettes liées aux cessions, aux subventions et aux participations perçues.

ARTICLE 5 – RÉMUNÉRATION DE CLÔTURE ET INDEMNITÉ DE LIQUIDATION

Les dispositions de l'article 21.7, du traité de la **Convention Publique d'Aménagement**, octroient à la SEM 19 une rémunération de liquidation d'un montant égal à 0,7% du montant TTC des dépenses constatées dans l'opération, à l'exclusion de sa propre rémunération.

Compte tenu du déficit constaté au bilan de l'opération, la SEM 19 a décidé de ne pas facturer la rémunération de liquidation prévue au contrat.

ARTICLE 6 – MODALITÉS DE PAIEMENT DU SOLDE DE CLÔTURE

Dans le cadre de l'analyse du bilan de clôture, et conformément à l'article 25.1 du traité, le risque financier de l'opération est porté par la collectivité contractante.

Ainsi, solde du par la ville de Tulle s'élève à 50 655,86 euros, soit le montant du déficit constaté au bilan.

Or, ce déficit d'opération est principalement dû à une gestion fiscale non maîtrisée de la SEM 19 dans les premières années du contrat. En conséquence, la SEM 19 prendra à sa charge le déficit de l'opération.

Ce montant sera soldé comme suit :

BILAN DE LIQUIDATION CPA TULLE

Libellé	Montant €
Solde d'exploitation	
Dépenses HT	20 127 129,37
Recettes HT	20 076 473,51
Solde de l'opération	- 50 655,86
Modalités de règlement	
Versement d'une participation de la SEM 19 à l'opération	50 655,86
Solde opération	0.00

Dans le cadre de la clôture de la Convention Publique d'Aménagement et afin d'équilibrer le bilan de l'opération les parties s'accordent sur les points suivants :

- Versement par la ville de Tulle du prix de cession des terrains à l'opération pour un montant de 142 083,33€ HT soit 170 500 € TTC ;
- Versement par la SEM 19, à l'opération, d'une participation d'un montant de 50 655,86 euros.

ARTICLE 7 - ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT PROTOCOLE

Le présent protocole sera rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Il sera notifié par la Collectivité à la SEM 19 après la validation de celui-ci.

ARTICLE 8 - MISE EN ŒUVRE ET ÉVOLUTION DU PROTOCOLE

Les parties s'engagent à faire toute diligence pour que soient conclus dans les meilleurs délais tous les actes, avenants et démarches nécessaires à la mise en œuvre du présent protocole.

ARTICLE 9 - ÉLECTION DE DOMICILE ET LITIGES

Pour l'exécution des présentes, chacune des parties fait élection de domicile à son siège social ou son domicile indiqué en tête des présentes.

En cas de difficultés dans l'exécution des obligations figurant au présent contrat, les parties rechercheront avant tout une solution amiable.

Dans l'hypothèse où elles n'y parviendraient pas, tout litige ou contestation pour lequel le présent contrat pourra donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera porté devant le tribunal administratif de Limoges.

ARTICLE 10 - LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Bilan de clôture de l'opération

Fait, sur 5 pages, en 2 exemplaires originaux.

Le Maire de Tulle,

B. COMBES

Le Président Directeur Général
de la SEM 19,

P. CLEMENT

Recettes sur Convention en K€ HT					Cumul K€ HT au 31/12/2020	Réalisé HT 2021	Prévisionnel HT 2022	Bilan final HT actualisé au 31/12/2021
1. Ingénierie Opérationnelle/Communication								
Recettes diverses					24,97			24,97
Ville + ANRU					2 417,36			2 417,36
Sous total 1					2 442,36			2 442,36
2. Résorption de l'habitat insalubre TTC								
Subvention Etat					362,96			362,96
Participation ville					184,97			184,97
Recettes diverses					83,61			83,61
Vente								
Sous total 2					631,49			631,49
3. OPAH TTC								
ADEME					36,99			36,99
Etat (Ministère Logement)					243,93			243,93
Recettes diverses + loyer					110,49	6,40		116,89
Ventes (foncier+AST) (cessions assujetties)					5 137,89			5 137,89
Ventes (foncier+AST) TVA					448,11			481,86
Cessions d'études					179,60			179,60
Sous total 7					5 916,44	6,40	13,75	5 935,59
B-Etudes techniques complémentaires TTC								
9. Transferts d'actifs PRI								
Sous total 9								
10. Participation générale d'équilibre VILLE					569,74	121,70		691,44
11. Terrains transfert CA de TULLE : cession foncière								
Lotissement Les Fages					40,95			40,95
Lotissement La Croix de Bar							110,00	110,00
52 rue de l'Alverge								
Lotissement Jean Moulin					14,04		18,33	32,37
Sous total 11					54,99		128,33	183,32
PARTICIPATION SEM19							50,56	50,56
Total recettes HT					19 806,89	127,50	192,74	20 127,13

Transmis au contrôle de Légalité le : 28 JUN 2022
 Date et Réf. de l'accusé de réception : 28 JUN 2022
 D22_25062022



Gu,
Alphonse,
Gerard COMBES

Opération de renouvellement urbain du centre ancien de Tulle				
Compte rendu annuel à la collectivité prévisionnel au 31 12 2021				
Dépenses sur Convention en K€ HT	Cumul K€ HT au 31/12/2020	Réalisé HT 2021	Prévisionnel HT 2022	Bilan final HT actualisé au 31/12/2021
1. Equipe Opérationnelle				
Coordination générale SEM	136,86			136,86
Frais de personnel	931,88			931,88
Sous Total 1	1 068,73			1 068,73
2. Local Animation Equipe opérationnelle TTC				
Loyers et charges	94,29			94,29
Fonctionnement	394,64			394,64
Sous Total 2	488,92			488,92
3. Assistanes/expertes TTC (RHI, PRI, ZPPAUP)				
	70,44			70,44
	70,44			70,44
4. Communication TTC				
	11,96			11,96
Total Ingénierie opérationnelle et Communication(1+2+3+4)	1 640,06			1 640,06
Impôts et taxe				
Frais de communication	1,84	0,47	0,47	2,77
52 rue d'ALVERGE				
Acquisition	17,84	2,36	2,36	22,56
Impôts et taxe	11,00			11,00
Frais de communication	6,21	2,36	2,36	10,93
Frais généraux sem	0,53			0,63
Sous Total 12	207,13	4,24	4,24	215,61
13. Mission de commercialisation SEM	337,28			337,28
14. Gestion comptable et financière SEM	457,50	15,00		472,50
15. Frais financiers - Frais bancaires	802,33	0,63	0,70	903,66
16. Rémunération de clôture				
17. Régularisation TVA non récupérable	14,39			14,39
Total des dépenses HT	20 022,26	59,72	30,27	20 127,13

21- Approbation du protocole de clôture de la Convention Publique d'Aménagement liant la Ville de Tulle à la SEM19 (Territoire)

Suivant un traité de Convention Publique d'Aménagement signé le 20 juillet 2001, la Ville de Tulle a confié à la SEM 19 la réalisation de l'opération « Restructuration urbaine portant sur le centre ancien de la Ville de Tulle » dont les principales missions furent les suivantes :

- assistance à la revitalisation économique,
- opérations d'aménagement,
- opération urbaine FISAC,
- opérations immobilières,
- résorption de l'habitat insalubre (RHI),
- suivi de l'OPAH,
- maîtrise foncière,
- réalisation d'études et du suivi administratif et financier de l'opération,
- commercialisation des lots,
- gestion comptable et financière.

La Convention Publique d'Aménagement a été modifiée par avenants successifs, dont l'avenant N°18 en date du 6 juillet 2017 qui a prorogé la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2021.

Le traité de convention étant arrivé à son terme, il est désormais nécessaire de procéder à la clôture comptable et financière de celui-ci.

Les parties ont convenu d'organiser par voie contractuelle, sous forme d'un protocole d'accord, les modalités de la clôture du contrat et d'en préciser les conséquences juridiques et financières (cf projet de protocole de clôture).

Par protocole d'accord, les parties conviennent d'acter la clôture de la Convention Publique d'Aménagement intervenue le 31 décembre 2021 qui emporte la cessation de toute obligation de la collectivité à l'égard de la SEM 19, à l'exception des obligations résultant du présent protocole et réciproquement.

Ledit protocole valide le transfert de propriété de biens immobiliers à la Ville de Tulle qui interviendra par acte notarié suivant et qui porte sur :

- un immeuble 4 rue Mondégout - parcelle AW 85 - valorisé 13 750 € HT (plan annexé)
- un lot au Lotissement Jean Moulin - parcelle AP 515 - valorisé 18 833,33€ HT (plan annexé)
- les parcelles cadastrées BY 31-32-33-34-35-40-41 et 45 du futur lotissement « La Croix de Bar » valorisées à hauteur de 110 000 € HT (plan annexé)

Il acte le bilan de clôture de l'opération effectué par la SEM 19, bilan de liquidation de l'opération qui fait apparaître :

- un total de dépenses nettes de 20 127 129,37 € HT
- un total de recettes réalisées de 20 076 473,51 € HT

Soit un déficit d'opération de 50 655,86 € que la SEM 19 décide de prendre en charge, ce déficit étant principalement dû à une gestion fiscale non maîtrisée de la SEM 19 dans les premières années du contrat.

Compte-tenu du déficit constaté au bilan d'opération, la SEM 19 décide également de ne pas facturer la rémunération de liquidation prévue au contrat, correspondant à 0,7% du montant total des dépenses constatées dans l'opération, à l'exclusion de sa propre rémunération.

Il est demandé au conseil municipal :

- **d'approuver le protocole d'accord liant la Ville de Tulle à la SEM 19 ayant pour objectifs :**
 - **de prendre acte de la clôture de la convention publique d'aménagement**
 - **de préciser les conséquences juridiques et financières de cette clôture,**
 - **d'organiser les modalités de la liquidation de l'opération**

- **d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à le signer**

- **de préciser que la clôture financière des opérations ne nécessite pas de versement d'une participation d'équilibre par la Ville, la SEM 19 versant à l'opération cette participation d'un montant de 50 655,86 €.**