



**Chambre régionale des comptes  
d'Aquitaine**

Bordeaux, le 04 Février 2010

**Le Président**

Références à rappeler : SAEMCIB – ROD II

Monsieur le Président Directeur Général,

Par lettre du 3 mars 2008, vous avez été informé que la Chambre régionale des comptes d'Aquitaine allait procéder au contrôle des comptes et à l'examen de la gestion de la Société anonyme d'économie mixte de construction immobilière de Bègles au titre des exercices clos de 2001 à 2007. A l'issue de cette vérification, l'entretien préalable avec le conseiller-rapporteur, prévu par l'article L. 243-2 du code des juridictions financières a eu lieu le 28 novembre 2008.

Je vous ai fait connaître par lettre du 15 juin 2009 les observations provisoires arrêtées par la chambre lors de sa séance du 12 mars 2009, en vous priant d'y répondre dans le délai de deux mois. Vous y avez répondu le 12 octobre 2009 après avoir demandé deux délais supplémentaires qui vous ont été accordés. Par ailleurs, votre réponse contenait une note rédigée par les services de la commune de Bègles sur la convention publique d'aménagement.

Après avoir examiné le contenu de cette réponse, la chambre a arrêté au cours de sa séance du 12 novembre 2009 les observations définitives suivantes qui portent sur :

- le fonctionnement statutaire ;
- l'évolution des effectifs ;
- le parc locatif ;
- l'enquête sur le logement social et l'aménagement urbain ;
- la situation financière ;
- le plan de prévention 2006-2010.

Monsieur Noël MAMERE  
Président Directeur Général de la SAEMCIB  
1, rue de la République  
BP 130  
33221 – BEGLES

Le délai légal d'un mois, imparti aux destinataires des observations définitives pour adresser leur éventuelle réponse à la chambre régionale des comptes étant expiré, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, le rapport d'observations définitives de la chambre.

La société anonyme d'économie mixte de construction immobilière (SAEMCIB), créée en janvier 1961, a pour vocation l'étude et la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'action dans les quartiers dégradés, ainsi que la construction d'immeubles destinées à la vente ou à la location. Centrée depuis plusieurs années sur l'activité de bailleur social, la SAEMCIB a décidé d'élargir cette activité à celle d'aménageur, notamment dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine que lui a confiée la Commune de Bègles.

La commune de Bègles, qui détenait à l'origine 75,7 % du capital social de la société, en détient aujourd'hui 83 %, suite à la recapitalisation intervenue en 2007 et portant le capital social de 538 880 € à 1 538 880 €

## **1 – LE FONCTIONNEMENT STATUTAIRE**

La chambre s'est assurée que les instances statutaires fonctionnaient conformément à la réglementation.

Toutefois, en ce qui concerne la présidence du conseil d'administration, la chambre a relevé une contradiction, entre l'article 24 des statuts de la société qui stipule que le président du conseil d'administration est une personne physique et la délibération du conseil d'administration de la société en date du 5 juin 2008 qui désigne la commune de Bègles à la présidence du conseil d'administration de la SAEMCIB.

Si tel est le souhait du conseil d'administration, il conviendra de modifier les statuts de la société dans ce sens. La chambre retient de votre réponse, l'information selon laquelle une assemblée générale extraordinaire sera convoquée dans le courant du premier semestre 2010 afin de modifier les statuts de la société.

## **II – L'EVOLUTION DES EFFECTIFS**

Dans la perspective de la mise en œuvre de l'opération de rénovation urbaine décidée par la commune de Bègles, un nouveau Directeur général délégué a été recruté en 2003 ainsi que plusieurs cadres (directrice administrative et financière, directeur technique, directrice adjointe à la gestion locative et chargé de mission ORU). Par ailleurs, un certain nombre de postes nouveaux ont été créés (gestionnaire de marchés, chargé de mission développement durable, chargé de mission accessibilité).

Ainsi, la chambre a pu constater qu'un effort particulier avait été entrepris pour rendre plus performant le service de la gestion locative, par le recrutement de personnels qualifiés, répondant ainsi à l'observation de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) formulée dans son rapport du 13 mars 2008. Le recrutement également d'un contrôleur de gestion, fin 2008, répond favorablement à l'observation du rapport précité qui relevait l'absence de contrôle de gestion au sein de cette société.

En tout état de cause, les effectifs ont globalement progressé entre 2001 et 2007 de 6 % passant de 52 à 55 agents avec un fléchissement entre 2003 et 2004 (50 agents). L'accroissement a essentiellement porté sur les cadres (+ 47 %) et les employés (+ 45 %) alors que le nombre des ouvriers et des employés d'immeubles connaissait une réduction de 30 %.

### **III – LE PARC LOCATIF**

Le parc locatif de la SAEMCIB, qui a été constant entre 2001 et 2004 (autour de 1 300 logements) est fortement influencé par l'opération de rénovation urbaine lancée par la commune de Bègles. En effet, la construction de logements neufs avant la démolition des logements anciens explique qu'entre 2005 et 2007, le nombre de logements est passé de 1 276 à 1 255 avec un pic de 1 303 logements en 2006. Toutefois, au terme de cette opération, le nombre total de logements de la SAEMCIB devrait atteindre 1 503 logements, chiffre d'ailleurs repris dans le plan stratégique du patrimoine actualisé en 2008.

Il est par ailleurs observé que le parc de la SEM n'est pas très récent, mais comparable au niveau national (17 % du parc est postérieur à 1996 pour la SAEMCIB contre 16 % au niveau national). Toutefois, il est nettement inférieur au niveau régional (17 % contre 24 %).

La chambre a également constaté que le taux de vacance à plus de trois mois, estimé en pourcentage du quittancement, a fortement progressé en 2005 et 2006 (respectivement 5,2 % et 8,5 % contre 1,7 % en 2001). Toutefois, cette évolution s'explique par une vacance technique liée aux délais importants nécessités par la démolition des logements de la cité Yves FARGE.

Enfin la chambre a relevé que les impayés de l'exercice N, arrêtés au 30 juin de l'exercice N+1, avaient progressé de 70 % entre 2001 et 2007, passant de 679 483 € à 1 226 215 €. Vous indiquez dans votre réponse, que le montant des impayés n'était pas satisfaisant, mais qu'il a été aggravé par l'opération de relogements. Par ailleurs, vous avez communiqué à la chambre certaines données chiffrées qui montrent une légère amélioration du montant des impayés entre 2006 et 2008, si l'on résonne sur les locataires présents et partis. Ainsi, le montant des impayés passerait de 1 181 268 € à 1 146 696 €. Enfin, la chambre prend acte de la réalisation d'un second audit sur la gestion locative permettant ainsi de répondre aux différentes causes générant un volume anormal d'impayés, ainsi que de votre objectif, à revenir à un taux d'impayé correspondant à celui de la moyenne nationale.

### **IV - L'ENQUETE SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET L'AMENAGEMENT URBAIN**

Les observations suivantes sont formulées dans le cadre général d'une enquête menée conjointement par la Cour des comptes et les Chambres régionales des comptes sur le logement social et l'aménagement urbain. Elles s'appuient sur l'opération de rénovation urbaine de la commune de Bègles.

#### 4.1. – Le contexte juridique et local

Les actuelles opérations de rénovation urbaine résultent de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003 et s'inscrivent dans l'histoire de la politique de la ville.

D'abord cantonnée à l'échelle des quartiers, eux-mêmes en nombre restreint, cette politique, au cours de la décennie 90 s'est progressivement élargie à l'échelle des villes, voire des agglomérations, tandis que ses objectifs s'élargissaient à un projet global de développement social et économique et que le nombre de quartiers pris en compte, au niveau national, dépassait le millier.

Ainsi, un premier programme de type expérimental avait été lancé en 1991 sur une quinzaine de ces quartiers qui ont bénéficié du label de « Grands Projets Urbains » (GPU) et de moyens exceptionnels permettant d'envisager de les transformer en profondeur. Le bilan de cette première génération et les problèmes croissants des banlieues ont amené le Comité interministériel des villes (CIV) du 14 décembre 1999 a décidé le lancement d'un programme national de renouvellement urbain, portant sur 50 grands projets de ville et 30 opérations de renouvellement urbain.

Après une remise à plat des différentes procédures, le parlement a adopté en août 2003, de nouvelles orientations dans le cadre du programme national de rénovation urbaine ; les opérations déjà lancées (grand projet de ville - GPV et opération de rénovation urbaine -ORU) devant dorénavant s'inscrire dans ce cadre tandis qu'un appel à projet était lancé auprès des maires pour élargir le nombre de quartier pris en compte.

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 précitée s'est fixée comme objectifs initiaux, de produire une offre nouvelle de 200 000 logements locatifs sociaux, ainsi que de réhabiliter et démolir 200 000 logements de même type. A cet effet, la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a créé l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), établissement public national à caractère industriel et commercial, conçu comme un guichet unique en charge de l'instruction et du financement des projets. Les crédits de l'Etat affectés à l'ANRU étaient fixés à 2,5 Milliards d'Euros avec une mobilisation équivalente du 1 % employeur.

Ces objectifs ont été revus depuis à la hausse, puisque l'offre nouvelle doit atteindre 250 000 logements locatifs sociaux et que le nombre de logements à réhabiliter est porté à 400 000. La dotation globale prévue pour la rénovation urbaine sur la période 2004-2013 s'élève à 11,8 Milliards d'Euros, compte tenu de l'augmentation de la participation de l'Etat qui passe à 6 Milliards d'Euros.

C'est donc, dans le cadre de ces différents dispositifs qu'en Région Aquitaine ont été lancées sur la période 2000 – 2006, les opérations de rénovation urbaine suivantes :

- Sept contrats de ville intercommunaux ;
- Un grand projet de ville intercommunal (Hauts de Garonne) ;
- Treize conventions ANRU.

Au 31 décembre 2007, les projets Aquitains concentraient 3,4 % des investissements de l'ANRU. En Gironde, se sont sept sites répartis sur six communes de l'agglomération Bordelaise (Bassens, Lormont, Cenon, Floirac, Bègles et Bordeaux) générant 700 M€ de travaux avec une participation de l'ANRU à hauteur de 200 M€

#### 4.2. – L'opération de renouvellement urbain de Bègles

La commune de Bègles (24 500 habitants estimation INSEE 2005, septième commune de la CUB) dispose de 3 387 logements sociaux dont 40 % gérés par la SAEMCIB, l'un des neuf opérateurs HLM présents sur la commune. Le parc de la SEM est réparti sur une vingtaine de sites dont les deux plus importants sont la cité Yves FARGE (448 logements) et la cité Maurice THOREZ (510 logements).

La ville de Bègles s'est en fait engagée, dès 1989, dans une démarche de développement du territoire communal. La cité Yves FARGE a été identifiée comme site prioritaire dans la convention ville habitat en 1992, puis dans deux contrats de ville en 1994 et 2000. En 1992, dans le cadre du pacte de relance pour la ville, le secteur Nord-Est est classé en zone de redynamisation urbaine (ZRU). Le quartier Maurice THOREZ est inscrit en zone urbaine sensible (ZUS) en décembre 1996. A partir de 1997, plusieurs études seront réalisées sur ces quartiers.

Ainsi, en 2002–2003, le projet de rénovation urbaine qui a été élaboré par la commune de Bègles peut s'inscrire dans le dispositif prévu par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003. Le 28 janvier 2005, une lettre du Ministre de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale et du Ministre délégué au Logement et à la Ville indique les quartiers ZUS prioritaires pour bénéficier des aides de l'ANRU et a ainsi inscrit la commune de Bègles dans cette liste.

L'ORU de Bègles concerne 15 hectares à comparer aux 54 hectares de zones urbaines de la commune. Elle concerne également les  $\frac{3}{4}$  du parc de la SAEMCIB. Ainsi, les 1 347 logements sociaux de la SEM sont situés pour 79,73 % en ZUS et pour 75 % en zone ANRU. Cette opération, pilotée par la ville de Bègles sera mise en œuvre par la SAEMCIB.

Les quartiers sensibles sont les suivants :

- la cité Maurice THOREZ. Compte tenu de la qualité des constructions d'origine, elle a échappé à une dégradation irréversible du bâti et d'un abandon social. Il a donc été décidé, dans le projet ORU, de procéder à la réhabilitation des 510 logements sans envisager leur démolition. Il a été également prévu des travaux sur les entrées d'immeubles, sur les espaces extérieurs (travaux de résidentialisation et traitement des espaces publics). Toutefois, afin de garantir la valeur locative de ces logements et l'attractivité de ce patrimoine, la ville de Bègles et la SAEMCIB ont considéré qu'il était impératif de transformer l'ensemble de l'image du quartier et de redynamiser la périphérie de la cité Maurice THOREZ.

- le quartier Nord-Est et la cité Yves FARGE. Le quartier Nord-Est est constitué par la cité Yves FARGE, des friches et des terrains mutables. La cité est caractérisée par des immeubles d'une très faible valeur locative, très peu attractifs, au peuplement jeune et précarisé. Malgré des travaux importants réalisés, entre 1976 et 2003, sur les trois barres d'immeuble, le bâti s'est fortement dégradé et il est devenu impossible de refaire des travaux de revalorisation du patrimoine. Il a donc été décidé de reconstruire à neuf 64 % des logements de la cité Yves FARGE et d'en réhabiliter 36 %, de modifier la totalité de l'environnement urbain, de désenclaver totalement le quartier par de nouvelles voiries, par l'arrivée du tramway, par le développement d'un programme d'activités économiques et l'équipement public (école de musique, salle d'exposition, centre social et culturel).

#### 4.3. – Le dispositif contractuel

Ce projet de rénovation urbaine de la commune de Bègles a fait l'objet de deux conventions.

- Une convention avec l'ANRU ;
- Une convention publique d'aménagement.

Ces deux conventions sont présentées et analysées ci-après.

##### 4.3.1. – La convention signée avec l'ANRU

La convention signée le 28 avril 2005 par le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde, la commune de Bègles, la SAEMCIB, la Communauté Urbaine de Bordeaux, l'association Foncière Logement, la Caisse des dépôts et consignation et l'ANRU, présente l'opération de rénovation urbaine de Bègles à travers des objectifs qualitatifs et quantitatifs et fixe le calendrier et le mode de financement de ladite opération. Cette convention a été modifiée par trois avenant dont le dernier date de juin 2009 et redéfinit le calendrier de l'opération.

Ainsi, la SAEMCIB aura la charge de construire et de démolir 286 logements et d'en réhabiliter 568. Il convient également de préciser que le projet prévoit un certain nombre d'interventions sur les espaces et équipements publics, ainsi que sur le développement économique. Sur le plan qualitatif, la convention reprend les orientations du programme local de l'habitat (PLH) qui, tout en maintenant le nombre de logements sociaux doit augmenter l'offre de logements intermédiaires et d'accession à la propriété pour les familles à revenus modestes ou moyens.

Sur le plan financier, les travaux d'aménagement et de construction dans le périmètre de l'ORU devront générer 84,5 M€ de dépenses avec un subventionnement de l'ANRU à concurrence de 25,8 M€. La participation de l'ANRU représente un taux global de financement proche de 30 %. Toutefois, par avenant du 14 novembre 2008, le montant global des dépenses est fixé à 91,8 M€ et la subvention de l'ANRU est ramenée à 23,3 M€, cette diminution étant prise en charge par les collectivités locales.

L'analyse de la mise en œuvre de la convention ANRU, au vu des premières années, a permis à la chambre, de mettre en évidence un certain nombre d'éléments regroupés autour des trois domaines suivants :

#### - L'état d'avancement de l'opération

Tout d'abord, en ce qui concerne l'évolution du parc locatif, le bilan arrêté au 31 octobre 2008 permet de constater que globalement, 63 % des objectifs ont été réalisés. Toutefois, ce pourcentage de réalisation varie en fonction de la nature des opérations. Ainsi, le taux de réalisation est de 71 % pour les réhabilitations, de 48 % pour les constructions et de 59 % pour les démolitions. Néanmoins, la chambre a constaté, dans le cadre des constructions neuves, des retards importants par rapport au calendrier initial fixé dans la convention. C'est ainsi, que les dernières constructions neuves qui devaient être livrées en février 2007, le seront en février 2011, soit avec un retard de 4 ans. Ce retard peut être toutefois ramené à deux ans, suite à la signature de l'avenant n°3 à la convention ANRUR du 28 avril 2005. Ces retards ont été principalement expliqués par la complexité des opérations (qualité urbaine, mixité sociale) qui ont nécessité un plus grand investissement intellectuel de la part du maître d'œuvre et des prestataires.

Cependant, ces retards auraient pu être encore plus importants si la SAEMCIB n'avait pas opté pour le principe de construction avant démolition, principe précurseur à l'époque.

#### - L'impact sur les locataires

La préparation du projet ORU de Bègles a fait l'objet d'une large concertation avec les locataires qui ont été associés aux différents stades du projet (groupe de travail, groupe de suivi ORU, réunion publique d'information).

Par ailleurs, dans le cadre des relogements après démolition, il apparaît que 62 % des familles ont été relogés dans le même quartier et 31 % dans la commune. De plus, conformément à la demande de l'ANRU et aux engagements pris par les élus de la ville de Bègles, le taux d'effort demandé aux locataires relogés est resté dans une fourchette de 0 à 10 % applicable au loyer résiduel y compris les charges.

Enfin, conformément aux objectifs fixés par le plan local de l'habitat - PLH et la convention ANRU, le projet comprenait 6 opérations d'accession à la propriété. La chambre a pu observer qu'une véritable ingénierie sociale avait été mise en place permettant de sécuriser les opérations d'accession à la propriété, afin de limiter le risque financier éventuellement supporté par les accédants. Il convient de préciser que ces accessions sont réalisées à des prix fortement concurrentiels (terrains vendus à prix coûtant) dans le cadre d'un montage financier réglementé (subvention de l'ANRU, participation financière de la ville). Toutefois, il est permis de relever qu'aucune clause anti spéculative n'a été introduite dans l'acte de vente.

#### - Les incidences sur la gestion de la société

L'étude de l'aspect financier de la convention a mis en évidence que les subventions de l'ANRU étaient versées souvent avec des retards importants par rapport aux délais fixés dans le règlement intérieur de l'agence. En effet, il n'est pas rare que le délai de versement atteigne plus de 200 jours, alors que le délai d'échéance théorique avait été fixé à 60 jours dans le premier règlement et porté à 150 jours dans le second règlement, applicable à compter du mois de mai 2007. De tels retards ont eu bien évidemment des incidences sur la trésorerie de la société qui a été amenée à demander, dès 2004, un découvert à la Caisse d'Epargne et, en 2007, une avance de trésorerie à la commune de Bègles.

La chambre s'est également intéressée à l'investissement humain nécessité par cette opération. Il ressort de l'instruction, que les moyens humains ont été évalué à 9 personnes temps plein du département aménagement et construction, à 3 personnes à mi-temps en gestion immobilière, et à 4 personnes à mi-temps des services généraux (directeur, directrice administratif et financier, assistante de direction, gestionnaire marchés). Le coût de cette participation à l'ORU a pu être évaluée par la SAEMCIB entre 0,8 M€ et 1 M€

Enfin, la chambre a constaté que la SAEMCIB avait été le premier signataire de la chartre sur l'application des règles des marchés publics publiées par l'ANRU et prévoyant une clause d'insertion ainsi qu'une clause de création d'emploi.

#### 4.3.2. – La convention publique d'aménagement (CPA)

Par délibération du 21 janvier 2004, la commune a décidé de confier à la SAEMCIB une importante opération d'aménagement liée au projet de renouvellement urbain du quartier Yves Farge-Terres Neuves. Une convention publique d'aménagement (CPA), régie par les articles L. 330-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, a été signée à cet effet pour une durée de six ans. Cette convention confiait à la SEM le soin de réaliser les études opérationnelles, les acquisitions de terrains, la réhabilitation et les démolitions de bâtiments, les aménagements de voies et réseaux ainsi que la revente du foncier et des bâtiments prévus dans les programmes. Le montant total des dépenses et recettes prévisionnelles de l'opération avait été évalué à 21,3 M€ dans la convention avec un apport financier de la commune de 1,93 M€ pour assurer l'équilibre de l'opération. Par avenant du 12 juillet 2006, la durée de la convention a été prorogée de trois ans et le montant de la participation communale réévalué à 4,57 M€. Par délibération du 2 juillet 2009, le conseil municipal a décidé de prolonger de deux années supplémentaires la durée de la convention et de porter le montant de la participation communale à 6,38 M€. Cette contribution globale est composée d'une participation prévisionnelle à l'équilibre d'opération portée à 2,46 M€ à laquelle s'ajoute une contribution de 3,92 M€ aux projets conventionnés avec l'ANRU.

La convention signée le 21 janvier 2004 confiait à la SAEMCIB l'aménagement de quatre zones : les Terres Neuves (secteur 1), Yves Farge (secteur 2), les « chantiers modernes » (secteur 3) et « Auxisol » (secteur 4). A partir de 2005, la SEM est intervenue sur un cinquième secteur appelé « Jean-Jacques Bosc » sans qu'ait été modifié le périmètre de la mission qui lui avait été confiée. L'avenant du 12 juillet 2006 précité ne fait pas état d'une telle extension de la mission initiale.

La chambre constate en conséquence que la société est intervenue en dehors du périmètre de la zone à aménager. Elle note que la SEM a procédé sur cette nouvelle zone à des acquisitions (usine « les verriers d'Aquitaine », un magasin, une station service) qu'elle a financées par emprunt garanti à 80 % par la commune. Elle rappelle qu'un tel taux est seulement applicable à l'intérieur du périmètre d'une convention d'aménagement. Les dépenses relatives à ce cinquième secteur sont actuellement imputées à tort dans le bilan financier de la convention dont les clauses prévoient la prise en charge par la commune du déficit qui pourra éventuellement exister à la clôture de l'opération.

La commune a indiqué qu'il avait toujours été acté, entre la Ville de Bègles et la SAEMCIB, lors de la rédaction de la convention publique d'aménagement que le périmètre de cette dernière se superposait au périmètre de l'O.R.U. Elle a précisé que le conseil municipal du 2 juillet 2009 avait relu la définition du périmètre de la CPA à l'aune de cette logique.

La chambre relève que la délibération du conseil municipal du 21 janvier 2004 approuvant la convention publique d'aménagement mentionnaient seulement quatre secteurs d'intervention : secteur 1 « Terres Neuves (ex-ECMM) », secteur 2 « Yves Farge », secteur 3 « Chantiers modernes » et secteur 4 « Auxisol ». De façon concordante, la délibération du conseil d'administration de la SAEMCIB du 22 janvier 2004 indiquait que le périmètre de l'opération englobait la cité Yves Farge, le terrain de l'ECMM, le terrain « Chantiers modernes » et le terrain « Auxisol ». Une note de cadrage annexée au dossier précisait que le périmètre de la CPA coïncidait avec celui de l'ORU Yves Farge, sauf à l'Est et au Nord. Elle soulignait qu'étaient en effet exclus, le stade gymnase Duhourquet et les parcelles situées au Nord du stade, de chaque côté de l'avenue Capelle. La chambre constate que le secteur 5 « Jean-Jacques Bosc » n'a jamais été mentionné dans les actes à l'origine de la CPA et qu'il a été créé sur des parcelles situées au Nord du stade Duhourquet, expressément exclues du périmètre de cette dernière selon les documents de 2004.

La chambre note enfin qu'à l'occasion de l'approbation du compte rendu annuel d'activités 2008 de la SAEMCIB-aménageur examiné en séance du 2 juillet 2009, le conseil municipal ne s'est pas prononcé sur le périmètre de la CPA qui n'a dès lors été ni précisé ni modifié par l'assemblée délibérante. La présentation effectuée en introduction de la délibération mentionne que la CPA englobe un secteur 4 « le terrain Auxisol et le stade Duhourquet » et un secteur 5 « le territoire compris entre le boulevard J.J. Bosc et le stade Duhourquet ». L'intégration du stade Duhourquet dans le secteur 4 de la CPA serait de nature à constituer une nouvelle extension de fait du périmètre initial. La chambre signale que les éléments de présentation cités ne sont pas conformes aux actes, convention et délibérations, qui ont défini le périmètre à aménager. Il appartiendra à la commune de Bègles de procéder aux régularisations qu'appelle la situation précédemment décrite.

Le bilan prévisionnel actualisé de l'opération, publié à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2008, s'élevait en dépenses à 44,1 M€ en progression de 106 % par rapport au bilan prévisionnel initial de janvier 2004 (21,3 M€). Les montants de certains postes de dépenses sont désormais sans commune mesure avec les prévisions initiales. Ainsi, la réhabilitation du bâti du secteur 1 est passée de 0,9 M€ à 13 M€, les travaux du secteur 2 de 2,3 à 6,3 M€. La chambre considère dans ces conditions que le projet présenté à l'assemblée délibérante en janvier 2004 n'était pas stabilisé et qu'en conséquence, le chiffrage communiqué ne pouvait pas être arrêté définitivement. L'impact financier de l'adjonction du secteur 5, non prévu à l'origine, est de 17,5 % sur l'augmentation globale de 106 % du projet.

La commune a expliqué l'évolution du coût global du projet par une modification majeure de l'opération immobilière initialement envisagée sur le secteur 1 (ex-ECMM). Elle indique que l'analyse du marché réalisée au cours de l'année 2004 et la volonté municipale de faire venir sur le site des entreprises de l'audiovisuel ont conduit à procéder à la réhabilitation des bâtiments existants avant revente alors que le projet prévoyait à l'origine une revente de ces derniers en l'état, à charge pour les preneurs de réaliser les travaux d'aménagement. Elle évalue l'impact financier de ce changement d'orientation à 13 M€ et impute l'essentiel du reste de l'augmentation constatée (9,3 M€) à la croissance des prix du foncier et des coûts des travaux provoquée par la « surchauffe » immobilière de la période 2005-2007.

Le montant prévisionnel des recettes de l'opération a également été fixé à 44,1 M€ dont 28 M€ de recettes de cessions, hors logement social. Au 31 décembre 2007, 2,2 M€ de recettes avaient été réalisées, dont 1,86 M€ de subventions versées par la commune. Aucune recette de cession n'avait été enregistrée à la fin de l'exercice 2008. Par ailleurs, les comptes rendus annuels d'activité (CRAC) adressés par la SEM à la commune ne mentionnaient pas d'éléments permettant de justifier cette prévision de recettes de 28 M€, représentant quasiment le triple des sommes qui avaient été prévues à ce titre en 2004. La commune a précisé que le prix de cession de la charge foncière avait été fixé à 275 €/m<sup>2</sup> de SHON. La réalisation des 17 M€ de recettes prévues hors logement social et hors éléments bâtis du secteur 1 qui font l'objet d'une valorisation particulière suppose la vente de 61 600 m<sup>2</sup> de SHON. Aucune information ne figurait dans les CRAC sur le nombre de m<sup>2</sup> qui seront mis en vente. Aux 17 M€ précités, s'ajoutaient 11 M€ de recettes de cessions au titre des éléments bâtis du secteur 1.

La commune a précisé que plusieurs bâtiments du secteur 1 étaient susceptibles d'être cédés à terme rapproché à leurs occupants actuels ou à des investisseurs et que des projets de promotion immobilière étaient en cours de définition pour une recette attendue de près de 7 M€.

La chambre note que le compte rendu d'activité de l'aménageur actualisé en juin 2009, document dont la qualité d'information a été améliorée, confirme l'absence de recettes de cession à la clôture de l'exercice 2008 et prévoit l'intervention des premières signatures d'actes pour le secteur 1 en 2009. Ces premières signatures devraient permettre la réalisation de 1,93 M€ de recettes représentant environ 7 % des recettes totales attendues des cessions. Les premiers projets de promotion immobilière pourraient, quant à eux, se réaliser en 2010 selon le CRAC produit par la SAEMCIB.

Dans l'attente de la réalisation de recettes définitives, la SEM a préfinancé l'opération d'aménagement en recourant à l'emprunt. L'encours mobilisé était de 9,4 M€ à la fin de l'année 2008, garanti à hauteur de 80 % par la commune. Les premiers prêts, réalisés en 2006 et assortis d'un différé d'amortissement de deux ans, ont été refinancés au mois d'octobre 2008, l'absence de recettes ne permettant pas de commencer à rembourser le capital emprunté.

La chambre considère, au vu des éléments précédemment décrits, que la convention publique d'aménagement confiée à la SAEMCIB présente un risque financier accru. Elle recommande en conséquence à la SAEMCIB de faire preuve de rigueur dans la conduite de cette opération.

## **V – LA SITUATION FINANCIERE**

L'examen de la situation financière de la société a porté sur les exercices 2001 à 2007. L'analyse des documents comptables met en évidence les éléments suivants :

- Des résultats d'exploitation positifs sur toute la période contrôlée. Après avoir connu un net fléchissement entre 2001 et 2006, passant de 0,9 M€ à 0,37 M€, ils progressent fortement en 2007 pour atteindre 1 M€. Il s'avère que les produits d'exploitation se sont accrus de 68,8 % passant de 7,5 M€ en 2001 à 12,6 M€ en 2007, en raison principalement de l'augmentation de la production stockée (0,7 M€ en 2004 ; 35 M€ en 2007) mais aussi de l'augmentation du chiffre d'affaires (+ 21 %). Celle dernière augmentation s'explique par l'évolution des loyers (+ 9,8 %) mais aussi par celle de la production de service liée aux

honoraires de maîtrise d'œuvre perçus. Quant aux charges d'exploitation, elles ont progressé plus fortement que les produits de même nature (+ 76 %). Cet accroissement est principalement lié à l'évolution de l'activité de la SAEMCIB, notamment à partir de 2005. Il en a également résulté une évolution des charges de personnel (traitements et salaires) qui progressent de 38,8 % entre 2001 et 2007. Il ressort de votre réponse, que les coûts de gestion par logement (hors travaux de maintenances) sont passés de 1 480 € en 2004 à 1 080 € en 2008.

- Des charges financières en nette diminution entre 2001 et 2005, passant de 0,75 M€ à 0,6 M€ mais s'accroissant à partir de 2006 pour atteindre à nouveau en 2007, 0,76 M€. Cette évolution résulte de l'augmentation de l'encours de la dette qui est passée de 16,5 M€ en 2001 à 25 M€ en 2007.

- Une capacité d'autofinancement nette positive sur toute la période contrôlée et qui atteint en 2007, 3,6 M€

- Des capitaux propres en progression de 403 % (1,8 M€ en 2001 et 9,1 M€ en 2007) en raison de l'augmentation en capital de 1 M€, de l'amélioration des résultats successifs et de l'augmentation des subventions d'investissement.

- Un fond de roulement qui a fortement augmenté notamment depuis 2005 puisqu'il est passé de 1,5 M€ à 7,3 M€ en 2007. Toutefois, celui-ci ne permet pas de couvrir le besoin en fond de roulement qui est passé de 1,9 M€ en 2005 à 11,2 M€ en 2007. Cette forte augmentation s'explique principalement par l'accroissement des créances d'exploitation et plus précisément des subventions ANRU à recevoir. Il en a résulté une trésorerie négative sur toute la période. Compte tenu de cette situation, la ville de Bègles a consenti en février 2007 une avance de trésorerie de 3 M€ à la SAEMCIB qui a été remboursée intégralement le 30 juin 2008.

Il ressort de la présente analyse financière que l'opération de rénovation urbaine a un impact certain sur l'évolution des produits et des charges. Toutefois, les résultats d'exploitation et les résultats globaux sont en amélioration en fin de période.

## **VI – LE PLAN DE PREVENTION 2006 - 2010**

L'ANRU, dans le cadre du projet de rénovation urbaine, a demandé à la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) de se prononcer sur la solidité financière de la SAEMCIB. Après un diagnostic réalisé à partir de l'exercice 2004, un plan de prévention a été signé le 15 septembre 2005 entre la SAEMCIB et la CGLLS.

Dans le cadre de ce plan, la société s'est engagée notamment sur les points suivants :

- Augmentation des loyers de 2 % par an au minimum ;
- Réduction du taux de perte de loyers de 5,4 % en 2005 à 1,2 % en 2008 ;
- Maintien du taux d'impayés à 2 % du quittancement ;
- Maintien des charges de personnel comme suit :

En M€	2006	2007	2008	2009	2010
Frais de personnel	736	758	757	845	867

- maintien des dépenses d'exploitation dans la limite suivante :

En M€	2006	2007	2008	2009	2010
Dépenses d'exploitation	564	581	580	648	664

- Réalisation d'un certain nombre d'études.

A vu des exercices 2006 et 2007, la chambre a pu constater que les principaux objectifs quantitatifs qui avaient été fixés à la SAEMCIB sont respectés.

Toutefois, deux points méritent d'être relevés :

- Le montant des produits financiers par logement s'élève en 2007 à 19 € alors que l'indicateur arrêté en 2004 devait atteindre 31 €, la médiane se situant à 50 €. Vous indiquez à ce sujet, que les retards liés au versement des subventions ANRU ont eu pour conséquence des décaissements importants afin de faire l'avance des financements de l'opération, induisant une diminution des produits financiers.

- les charges de personnel se situent pour les deux années, au-dessus des indicateurs arrêtés dans le plan de prévention (860 K€ contre 736 K€ en 2006 ; et 876 K€ contre 758 K€ en 2007). Il est à noter toutefois que les charges d'exploitation sont quant à elles en-dessous des indicateurs fixés.

En ce qui concerne les études préconisées par la CGLLS, la chambre a constaté qu'un certain nombre d'entre elles avait été réalisé et mise en œuvre : diagnostic technique du patrimoine, définition des procédures en matière de passation des commandes et des marchés, et création d'un service des marchés, audit du service en charge du suivi du recouvrement des loyers, acquisition, d'un outil permettant l'actualisation et le suivi du plan stratégique du patrimoine (PSP)

Il ressort en conséquence des premières analyses sur la réalisation de ce plan de prévention, que globalement, les principales orientations sont respectées par la SAEMCIB. La chambre vous recommande de poursuivre dans ce sens en faisant un effort sensible afin de maîtriser les charges de personnel.

En application des dispositions de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières, le présent rapport d'observations définitives de la chambre doit faire l'objet d'une inscription à l'ordre du jour de la plus proche réunion de l'assemblée délibérante. Il doit être joint à la convocation de chacun de ses membres et doit faire l'objet d'un débat.

En application de l'article L. 243-5 précité, le rapport est également communiqué au maire de Bègles, collectivité détentrice de la majorité du capital de la SEM.

La chambre vous serait obligée de lui faire connaître dans quelles conditions aura été réalisée cette communication.

En outre, j'appelle votre attention sur le fait que ce rapport deviendra communicable à tout tiers demandeur dès qu'aura eu lieu la réunion précitée.

Je vous informe qu'une copie du présent rapport est transmise au préfet et au trésorier-payeur général du département de la Gironde, en application de l'article R. 241-23 du code des juridictions financières.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président Directeur Général, à l'expression de ma considération distinguée.

Bernard GIREL  
conseiller maître  
à la Cour des comptes