REPONSE DE M. Jacques KOSSOWSKI,

DEPUTE-MAIRE

DE LA COMMUNE DE COURBEVOIE(*)

J'accuse réception de votre courrier du 24 avril 2003 par lequel vous m'avez fait parvenir le rapport comportant les observations définitives arrêtées par la Chambre sur les comptes et la gestion de la commune de Courbevoie pendant les exercices 1995 à 1999.

Conformément aux dispositions de l'article L 241-11 alinéa 4 du code des juridictions financières, je vous prie de trouver, ci-joint, la réponse que je souhaite voir annexée à ce rapport.

(*) *Cette réponse jointe au rapport engage la seule responsabilité de son auteur, conformément aux dispositions de l'article L.241-11 du Code des juridictions financières.*

Réponse de M. Jacques KOSSOWSKI, Député Maire,

aux observations définitives formulées par la

Chambre régionale des comptes sur la gestion de

la commune de Courbevoie pour les années 1995 à 1999

La Chambre suite à l'examen très détaillé qu'elle a effectué a relevé que la situation financière de la commune est très satisfaisante et que celle-ci a su dégager des marges financières, ce qui est la conséquence d'une gestion rigoureuse.

La commune a toutefois pris bonne note de certaines observations faites à juste titre par la Chambre (garanties d'emprunts, commande publique notamment) et elle tiendra bien évidemment le plus grand compte des conseils que la Chambre lui a donnés.

En revanche, certaines observations de la Chambre relatives aux questions d'urbanisme et à la ZAC Danton / Fauvelles appellent les précisions suivantes :

VII.1.1 : Analyse du bilan

Tout d'abord, la Chambre fait état du faible écart entre le prix de vente des droits à construire et le prix d'acquisition des terrains.

La Semcodan rappelle que les deux valeurs mentionnées par la Chambre, soit 35 560 F le m² (5 421.08 €) pour les bureaux et 9 660 F le m² (1 472.66 €) pour les logements, ne sont pas des valeurs de droits à construire (ce qui rendrait impossible leur commercialisation dans le marché), mais constituent le chiffre d'affaires moyen par produit (bureaux, logements) ramené à 1 m² d'assiette de terrain.

Il convient également de rappeler que le prix de revient moyen des acquisitions des terrains au m² était de 8 239 F.

Ainsi, la différence entre prix de revient moyen des acquisitions des terrains (acquisition, indemnités, démolition) et prix de vente aux promoteurs est importante, celle-ci ayant pour objet de financer les travaux d'aménagement et d'équipements de l'opération.

- En matière de bureaux, la différence est de 35 560 F – 8 239 F= 27 321 F (4 165,05 €) pour 1 m² d'assiette de terrain
- Pour les logements, cette différence est de 9 660 F – 8239 F = 1 421 F (216,63 €) pour 1 m² d'assiette de terrain.

Ceci démontre que c'est le secteur bureaux qui a financé pour une grande part l'aménagement du secteur logements.

Cette péréquation financière entre produits immobiliers constitue le principe même de l'aménagement public.

Ensuite, les conventions signées entre la Ville de Courbevoie et la SEMCODAN prévoient que l'affectation du résultat final de l'opération est faite « au risque financier de la Société, en conséquence les excédents seront éventuellement répartis par décision de l'Assemblée Générale, en ce qui concerne le déficit éventuel il sera réparti entre les associés au prorata de leur participation dans la société » (opération Danton Art 46, opération Fauvelles art 24).

Or, les deux mécanismes possibles de prise en charge du résultat final d'une opération réalisée par une société d'économie mixte dans le cadre contractuel d'une convention publique d'aménagement sont les suivants :

- Opération au risque de la collectivité publique
- Opération au risque de l'aménageur (ce qui est le cas de la Semcodan)

Ainsi pour la Semcodan le résultat final de l'opération, déduction des travaux restant éventuellement à réaliser, sera donc affecté à la société et réparti conformément aux règles de fonctionnement de la SEM définies par la loi et ses statuts.

La législation sur les SEM renvoie bien à la loi de 1966 et notamment l'article 417 devenu l'article L 237-29 du code de commerce, lequel prévoit bien la répartition du boni de liquidation entre les associés.

Ni la ville, ni la Semcodan ne perdent de vue que le but d'une SEM n'est pas de faire des bénéfices ; cela n'a nullement été la finalité recherchée.

Il n'en reste pas moins que si un boni de liquidation apparaît, ce qui est tout de même plus satisfaisant qu'un déficit, il doit être réparti entre les associés et non pas remis à la collectivité concédante.

La commune tient à faire observer que le bilan de l'opération est pour l'heure tout à fait équilibré et qu'en moins de vingt ans une opération d'urbanisme exceptionnelle et quasi unique en France aura été menée à son terme dans des conditions satisfaisantes.

VII.1.2 : Le programme des équipements publics

La Chambre relève une différence de 183 MF TTC à la suite de l'examen des documents du PAZ 97 (comparaison entre le document « Programme des équipements publics de superstructure » comprenant la dalle de franchissement Danton / CNIT, les escaliers mécaniques et ascenseurs, les espaces verts, les ouvrages scolaires et de petite enfance, les gymnases, les locaux municipaux, la participation de la Semcodan pour le collège, les dessertes routières nationales - RN 314 et 192 - qui s'élève à 498.8 MF HT soit 601.55 MF TTC et le bilan de mai 97 du document du PAZ soit 784.3 MF TTC).

Lors de sa réponse, la Semcodan faisait la démonstration que ce programme était repris dans différents postes du bilan de mai 97 du document PAZ.

Les 183 MF TTC correspondent principalement à d'autres aménagements publics non mentionnés aux programmes des équipements publics du PAZ 97 mais destinés à être remis gratuitement à la ville de Courbevoie.

Ce sont :	Année de remise
- le revêtement des dalles publiques des abords des tours :	
- T2 (Egée) ,	2000
- T3 (Adria) ,	2001-2003
- T4 (Cédre),	1998
- et bâtiment U (le Vinci).	2002
- réalisation de l'escalier monumental (escalier Jean Rodolphe Perronet)	2000

- les voiries de dessertes internes (dont la rue François Rabelais) ainsi que les voies pompiers sous les dalles publiques 2001

- l'aménagement de parvis (esplanade Mona Lisa) 1995

- l'aménagement du grand emmarchement dit « escalier de la Renaissance » 1999

- la réalisation de la passerelle permettant la liaison entre le Faubourg de l'Arche et le quartier de la Défense 1995

- la réalisation de murs de soutènement des bretelles du Pont Léonard de Vinci 1995

- la réalisation de la rue de Caen Haute (rue Michel Ange) 2000

En raison de l'évolution de la nature des équipements matérialisée par quatre PAZ modificatifs successifs, il est indubitable à ce jour que les travaux réalisés par la Semcodan seront in fine conformes au dernier PAZ approuvé par la commune.

La Semcodan a donc bien rempli son rôle d'aménageur et le programme des équipements publics en cours de réalisation apparaît tout à fait satisfaisant.

VII.2.2. la rémunération de la SEM

En ce qui concerne la rémunération perçue par la Semcodan sur l'opération, la Chambre considère d'une part que son montant est trop élevé, d'autre part que le mécanisme de fixation de cette rémunération a un caractère unilatéral au profit de la Semcodan.

La rémunération de la SEM est une disposition essentielle de la convention publique d'aménagement (à peine de nullité) : art 45 Danton et art 23 Fauvelles. (L'art 1523-2 du CGCT stipule que les modalités de rémunération sont librement négociées entre les parties).

Les modifications de ces modalités dans le temps, justifiées par l'évolution de la conjoncture, ont toujours été préalablement approuvées par le Conseil Municipal par avenants à la convention publique d'aménagement. Les rémunérations ont été prélevées mensuellement sur les comptes de l'opération, conformément aux dispositions contractuelles sans aucune anticipation sur l'approbation de ces avenants.

L'évolution des modalités de rémunération, vers une part forfaitaire prépondérante par rapport à la part proportionnelle est un mécanisme qui a concerné l'ensemble des SEM sur la même période, justifiée par l'inadéquation des rémunérations proportionnelles en période de crise immobilière.

Le niveau de rémunération de la SEM s'inscrit dans les ratios fournis par le réseau SCET (auquel adhère la Semcodan) qui fédère les plus importantes SEM d'aménagement nationales.

Enfin la commune ne s'est jamais acquittée, d'aucune rémunération de quelque ordre qu'elle soit, auprès de la Semcodan et n'a pu en conséquence déborder le cadre contractuel d'origine.

VII.2.3. : Les disponibilités et placements

La Chambre indique que la SEM n'aurait pas différencié à compter de 1998, ses comptes propres des comptes des opérations concédées, conservant à son profit les disponibilités de trésorerie et les produits financiers issus des opérations d'aménagement.
La SEM tient une comptabilité distincte : comptes opérations, compte société, et ceci sans changement depuis l'origine à compter de 1998. Ce système comptable lui permet notamment de justifier à tout moment du niveau de disponibilité des opérations. La SEM dispose également de comptes de placements spécifiques justifiant de l'emploi de la trésorerie des opérations et des produits financiers issus de ces placements, qui sont intégralement imputés sur les opérations.

La mention de ces produits financiers est systématique dans les CRACL (compte-rendu annuel à la collectivité locale) approuvés par le Conseil Municipal.

Ainsi le rendement des placements 2000 se trouve page 18 du CRACL 2000 (ci-jointe). Les produits s'élèvent à 8 505 MF en 2000 (taux de rendement 3,36 %) et 6 408 MF en 1999 (taux de rendement 2,21 %).

Cette gestion financière est assurée par la Caisse des Dépôts et Consignations au titre d'une convention financière qui garantit le dispositif de placement.

La commune est ainsi informée de tous les mécanismes financiers de l'opération et entend bien exercer pleinement ses prérogatives lors de la reddition des comptes.

Faubourg de l'Arche

SEMCODAN

COMPTE-RENDU
ANNUEL A LA
COLLECTIVITE LOCALE
AVRIL 2001

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil M[al]
en date du ...25 JUIN 2001.....

Le tableau ci-dessous récapitule les placements effectués pour la trésorerie des opérations en cours.

RENDEMENT DES PLACEMENTS 2000

TYPE DE PLACEMENT	TITRES	EN-COURS MOYEN	PRODUITS FINANCIERS	TX DE RENDEMENT %
	ECOMIX /SEMFOND	51 445 864	1 105 694	2,15
S/TOTAL POOL		**51 445 864**	**1 105 694**	**2,15**
SICAV	FONSICAV	36 120 668	1 351 914	3,74
	VALREAL	15 052 561	514 826	3,42
S/TOTAL SICAV		51 173 229	1 866 740	**3,65**
CDN/BTR		115 862 910	4 583 296	3,96
CAT		34 939 353	949 864	2,72
S/TOTAL TCN		150 802 263	5 533 160	**3,67**
S/TOTAL HORS POOL		**201 975 492**	**7 399 900**	**3,66**
TOTAL POOL ET HORS POOL		**253 421 356**	**8 505 594,75**	**3,36**

Remboursements par la Société des avances en cours :

La Société a également remboursé la somme de 457 191.00 Francs aux opérations, conformément aux tiers de la convention d'avance de trésorerie signée le 11 août 1997 (avance qui lui avait été consentie pour financer la réimplantation des bureaux rue Alexis Séon). Le solde est de 914 382 Francs au 31 décembre 2000.