

Auby le 10 octobre 2022

De la part de Monsieur  
KACZMAREK Freddy  
23 Rue Paul Bert  
59950 AUBY



A  
M<sup>r</sup> le Président de la  
Chambre Régionale des  
Comptes.

Monsieur le Président,

Veuillez trouver ci-joint la nouvelle version  
de ma réponse. Elle n'évoque que dans sa  
partie introductive. le reste étant inchangé.  
Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président,  
l'expression de mes sentiments distingués.

Freddy KACZMAREK

# Rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des comptes

## Commune d'Auby

### Réponse de Freddy kaczmarek – 10 octobre 2022

La possibilité m'étant offerte de formuler une réponse à vos observations définitives je veux bien ici apporter ce que j'appellerai plutôt une explication, plutôt qu'une réponse, ne voyant pas d'objection sur le fond à formuler.

Je tiens tout d'abord à restituer le contexte dans lequel j'ai été amené à intervenir n'étant plus Maire en fonction mais depuis juin 2020 élu d'opposition n'ayant plus de ce fait un accès libre aux services.

C'est donc uniquement en m'appuyant sur ma mémoire des événements et sur mes archives personnelles que j'ai pu apporter une contribution au travail de la chambre dans le cadre de cet examen avec les limites que cela comporte.

Dans un souci de cohérence je vais me référer au tableau des recommandations figurant page 4 du rapport.

Sur le rappel au droit n°1 :

Je n'ai pas de remarques à formuler. C'est une erreur de ma part. Il reviendra au maire en fonction de s'y conformer.

Sur la recommandation n°1 :

Plusieurs facteurs sont à l'origine de la constitution d'un patrimoine privé à usage locatif.

L'ANRU a constitué un opportunité unique pour la ville d'entamer sa rénovation urbaine. Le périmètre cependant était limité à la partie du centre ville située à l'Est de l'axe principal. Il convenait de poursuivre la démarche sur la partie Ouest.

La différence essentielle entre ces deux secteurs résidait dans la maîtrise du foncier.

La ville possédait l'essentiel du foncier sollicité par le projet ANRU ce qui n'était pas le cas dans la seconde partie.

Or la maîtrise du foncier est une condition indispensable à la conduite de projet.

Une première étude urbaine ( ANRU II ) a été réalisée pour appréhender un périmètre d'intervention et une stratégie progressive d'achat d'immeubles par voie de préemption s'en est suivie.

Le temps d'un projet urbain est un temps long. Il peut prendre de 15 à 20 ans.

La question était donc posée de savoir comment gérer ce patrimoine durant cette période.

L'achat devait être systématique dans le périmètre pour en assurer une parfaite maîtrise dans l'attente de la finalisation du projet urbain.

Selon l'état des immeubles on pouvait décider de sa démolition ou de son maintien.

Dans ce dernier cas la mise en location apparaît comme une bonne opportunité puisqu'elle vient renforcer l'offre locative mais aussi parce qu'elle génère une recette qui à lors de la réalisation du projet urbain viendra réduire la charge foncière.

Encore faut il que l'immeuble réponde aux obligations réglementaires.

Pour s'y conformer nous avons recruté une équipe de techniciens.

Un métreur affecté aux services techniques dont le travail devait consister à évaluer les travaux à faire de mise aux normes. Il a été épaulé par la suite par une personne en contrat d'alternance.

Un conducteur d'opération dont la mission était sur la base des estimations d'élaborer un bilan d'exploitation pour chaque logement. Sur cette base la décision devait être prise d'engager ou pas les travaux compte tenu d'une durée d'amortissement de 10 à 15 ans correspondant au lancement du projet urbain.

Une chargée de mission titulaire d'un master en urbanisme a été recrutée pour le pilotage des projets urbains notamment en accompagnement du concours Européen.

Une personne a été recrutée également pour le pilotage des dossiers de financement.

Des appels d'offres ont été lancés afin de réaliser tous les diagnostics (amiante, énergétiques..) dont les résultats doivent être connus aujourd'hui.

Un partenariat a été également noué avec le CAUE pour une assistance dans l'élaboration des cahiers des charges nécessairement à la définition de projet. (lotissement Carnot et Hauzeur).

Pour la partie mise en location nous avons pris l'option de faire appel à un prestataire pour plusieurs raisons.

La demande locative étant extrêmement tendue il apparaissait difficile de gérer les tensions en étant le seul décisionnaire. Il fallait créer une interface.

La gestion locative c'est un métier qui englobe le relationnel, le juridique et le technique pour les interventions d'entretien-réparation. La ville ne dispose pas de ces compétences. On retiendra que la rémunération des prestataires reste inférieure au coût de la personne (à minima) qu'il aurait fallu recruter à cet effet.

Ces moyens ont été mis en place afin de mettre en œuvre le plan élaboré par le prestataire qui a effectué le diagnostic de tout le patrimoine.

Aujourd'hui la ville devrait être en capacité de fournir les comptes d'exploitation propres à chaque logement. A ma connaissance la poste de métreur n'a pas été renouvelé.

Malgré mes demandes réitérées d'information la ville a toujours refusé de communiquer avec moi sur le sujet.

Je me satisfais par conséquent de la recommandation de la chambre portant sur une nécessaire transparence en ce domaine.

Sur un plan plus général je considère que cette stratégie novatrice est un atout considérable pour la commune.

Elle représente aujourd'hui un actif valorisable de 7 millions d'euros soit 50 % de l'encours de la dette. J'attire l'attention sur le fait que ce capital n'apparaît qu'au compte de gestion et n'est jamais pris en compte dans les analyses financières notamment eu égard au calcul des durées de remboursement de prêt.

Elle génère des recettes qui viennent en amortissement du futur portage foncier des opérations.

Elle concerne un patrimoine qui est appelé à prendre de la valeur dans la perspective de l'entrée en vigueur des critères de la loi Climat limitant l'artificialisation des sols.

J'ajoute qu'en ce qui concerne le portage de la gestion de ce patrimoine d'autres solutions avaient été recherchées pour « professionnaliser » la démarche à terme.

J'ai en effet toujours plaidé pour le maintien de la SARID dont la ville était actionnaire avec la ville de Douai.

Celle-ci ayant été dissoute j'avais abordé le sujet avec le maire actuel de Douai qui partage les mêmes préoccupations et qui était d'accord pour solliciter la « fabrique des quartiers » installée en métropole lilloise et dont la mission recouvre la stratégie urbaine développée ici.

Le sujet d'une prise de participation avec la société HLM Norévie avait aussi été abordée.

C'est dans cet esprit qu'elle avait répondu à l'appel d'offres pour assurer la gestion locative du parc. Marché qui n'a pas été renouvelé.

Sur la recommandation n° 2 :

J'ai été à l'initiative de l'instauration d'un PPI convaincu qu'il apportait un véritable soutien à la décision. Faute de moyens humains ( vous avez notamment signalé l'absence prolongée de DGS et DST ) il n'a pas été possible de le tenir à jour.

A mon départ je disposais d'un document regroupant la totalité des demandes d'investissement et leur lissage élaboré par le DST.

Je constate depuis le changement de municipalité que les départs des cadres se multiplient au point qu'il ne doit plus rester un seul cadre A ce qui devrait rendre difficile la mise à jour du PPI compte tenu de la complexité du sujet.

Il faut retenir que nous avons prévu une pause en investissement pour restaurer la capacité d'autofinancement. Le seul investissement nouveau en préparation pour un objectif de fin de mandat était la re qualification de l'axe central. Des études et de la concertation avec les riverains avaient été engagées dans cette perspective.

Sur le fond nous sommes confrontés à une difficulté qui est une résultante de la décentralisation dans la mesure où nous devons réduire les dépenses de personnel et faire appel de plus en plus à du personnel d'encadrement qualifié.

Une façon d'y répondre est de ne plus avoir de projets de développement.

Cela n'a pas été notre option, nous avons voulu rester dans la recherche d'une dynamique de territoire avec les difficultés que cela a représenté.

Sur la recommandation n° 3 :

Nous nous étions fixé un cadre dans le programme de rénovation urbaine qui était de ne pas construire d'équipements supplémentaire. Seule exception au tableau la réalisation d'une salle de spectacle qui a été abandonnée au profit de la reconstruction de la piscine.

La salle Joliot Curie 2 a été construite en remplacement de la salle Delval. L'Hotel de ville et la médiathèque sont des Réhabilitations, la piscine est une reconstruction, le Billon est une réhabilitation, tout comme l'école Jules Guesdes.

Tous ces bâtiments remis à neuf sont plus performants que les anciens en matière énergétique. Hormis la piscine qui pour s'adapter aux nouvelles pratiques a intégré un deuxième bassin et la salle Joliot-Curie 2 qui offre plus de possibilités, les autres bâtiments respectent sensiblement les mêmes volumes.

Il est à noter que la piscine Tournesol en plus de sa déperdition énergétique nécessitait une alimentation permanente en eau pour ses bassins en raisons de fuites.

Nous ne pouvions pas anticiper le conflit Ukrainien. Notre commune au même titre que toutes les autres collectivités est frappée de plein fouet aujourd'hui par la hausse des tarifs. Un maire a d'ailleurs déjà annoncé qu'il ne paierait pas ses factures énergétiques.

Je ferai un dernier commentaire sur l'OAP située en bordure à canal de l'autre côté de la passerelle.

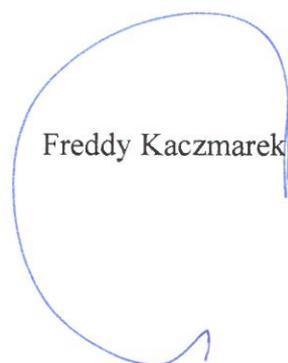
Depuis la fermeture de la cokerie en 1968, ce secteur a fait l'objet de nombreuses réflexions. Les projets ont évolué avec leur époque.

L'évolution de la fiscalité avec la disparition de taxe professionnelle, la prise en compte des nuisances en milieu urbain liée au développement économique, la mobilité, ont opéré un recentrage sur l'importance du milieu naturel.

Ce recentrage prend encore plus de sens aujourd'hui avec les effets du réchauffement climatique.

La prudence sur la densification à opérer dans le cadre de cette OAP était de bon augure. La passerelle est aujourd'hui bien fréquentée et démontre son utilité.

Auby, le 10 octobre 2022



Freddy Kaczmarek