

Saint-Genis-Pouilly, le 30 janvier 2024

**CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
AUVERGNE RHONE ALPES**

Monsieur Bernard LEJEUNE

Président

124 bd Vivier Merle

CS 23624

69503 LYON CEDEX 3



Direction Générale des Services

Nos réf : HB/IDC/EJ/2024.00973

Affaire suivie par : Madame Estelle JULIEN

☎ 04.50.20.52.56

✉ assistante.dg@saint-genis-pouilly.fr

Objet : Contrôle des comptes et de la gestion de la Commune – réponse de la Commune suite à la communication du rapport d'observations définitives.

Monsieur le Président,

Suite à la notification le 3 janvier 2024 du rapport d'observations définitives, relatif au Contrôle des comptes et de la gestion de la Commune, veuillez trouver, jointes à la présente, les réponses de la Commune.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Maire,

Hubert BERTRAND



**RÉPONSE AU RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES RELATIF
A LA GESTION DE LA COMMUNE DE SAINT-GENIS-POUILLY (EXERCICES
2018 ET SUIVANTS)**

La Chambre Régionale des comptes d'Auvergne a engagé au cours de l'année 2023 un examen de la gestion de la commune de Saint-Genis-Pouilly, dans le cadre des missions que confie à cette institution les dispositions de l'article L 211-8 au terme duquel « *La chambre régionale des comptes examine la gestion des collectivités territoriales et de leurs établissements publics* ».

La commune a prêté son concours sans réserve à ce contrôle.

Au terme du rapport qui en constitue la conclusion, la Chambre a relevé l'excellente santé financière de la commune et la progression de ses recettes de gestion dans un contexte fiscal mesuré et inférieur à celui des communes de même strate. La Commune s'est attachée à garantir une optimisation de ses ressources de gestion, sachant qu'elle ne supporte aucun emprunt et que tous ses projets sont autofinancés grâce à une gestion « en bon père de famille ».

La progression des charges de gestion, qui demeurent également à un niveau inférieur à celui des communes comparables, est quant à elle la résultante de la croissance démographique et du développement des services à la population, relevés par la Chambre.

La Chambre a bien reconnu le caractère atypique de la commune de Saint-Genis-Pouilly, qui supporte une forte croissance démographique et accueille une population très jeune, ce qui génère de forts besoins en équipements et en services publics.

La Chambre a par ailleurs relevé un certain nombre de potentielles marges de progression dans l'organisation de la formalisation des comptes et de la gestion des ressources humaines. Il est, également, proposé de renforcer certaines fonctions supports de l'administration communale, notamment le service dédié à la commande publique.

Au final, le rapport conclut à 10 recommandations et ne relève aucun dysfonctionnement significatif ou grave dans la gestion ou l'administration de la Commune.

A cet égard, les 10 recommandations de la Chambre sont les suivantes :

Recommandation n° 1 : Renforcer le suivi juridique et financier des projets de façon à en sécuriser le cadre juridique et les éventuelles évolutions.

Recommandation n° 2 : Formaliser le processus de recrutement, notamment en ce qui concerne les entretiens, et respecter les conditions de recours aux contractuels.

Recommandation n° 3 : Mettre fin à tout lien hiérarchique ou fonctionnel de la directrice du cabinet sur les agents des services administratifs de la commune.

Recommandation n° 4 : Mettre en œuvre un régime indemnitaire conforme aux exigences légales et définissant notamment des critères précis d'attribution et d'évolution.

Recommandation n° 5 : Structurer un véritable service chargé de la commande publique et mettre en place un système d'archivage des données

Recommandation n° 6 : Mettre en place une analyse des besoins et définir des familles d'achats homogènes permettant de s'assurer du respect des seuils de mise en concurrence

Recommandation n° 7 : S'assurer du respect des règles de la commande publique, et notamment des grands principes, lors de la définition du besoin, de l'analyse des offres et de la conclusion des actes d'exécution.

Recommandation n° 8 : Mettre en place un PPI conforme au règlement budgétaire, intégrant les dépenses d'entretien des équipements existants et des prévisions de réalisation réalistes

Recommandation n° 9 : Définir précisément les équipements que la commune s'engage à réaliser dans le cadre des PUP et justifier de leur réalisation, respecter le cadre juridique des offres de concours et celui dans lequel des sommes peuvent être demandées aux pétitionnaires

Recommandation n° 10 : Mettre en place une analyse prospective rigoureuse permettant de disposer d'une réelle visibilité sur le coût de construction et de fonctionnement des équipements envisagés, sur les financements prévus et leur impact sur la capacité d'auto-financement

La commune prend acte de ces recommandations et s'attache à prendre en compte les évolutions et les mesures correctives suggérées par la Chambre, étant observé que ces mesures doivent néanmoins être dimensionnées au regard des moyens et du niveau de structuration qu'implique la gestion d'une commune de la taille de Saint-Genis-Pouilly.

Les développements qui suivent ont pour objet d'éclairer de manière détaillée et prospective les différentes recommandations de de la Chambre.

I/ CONCERNANT LA RECOMMANDATION N° 1 DE LA CHAMBRE

1. La Chambre, fort de l'importance des projets présents sur le territoire communal et de la politique de développement ambitieuse conduite, recommande, tout en prenant acte de l'existant, un renforcement du suivi juridique et financier des projets de façon à en sécuriser le cadre juridique et les éventuelles évolutions.

Au regard de leur envergure et des enjeux qu'ils portent, les projets poursuivis sur le territoire communal méritent effectivement une attention particulière et la Commune s'y attelle notamment sur le plan juridique.

Si la Commune prend acte de cette recommandation numéro 1, elle ne partage pas l'observation relative à un suivi juridique qui existe déjà et de longue date et qui permet à la commune la mise en œuvre d'une stratégie de défense souple et combative sans process lourd.

1.1. A ce titre, ainsi qu'elle l'a d'ailleurs exposé dans le cadre du contrôle de la Chambre relatif AUX SERVICES RENDUS AUX DEMANDEURS DE PERMIS DE CONSTRUIRE (HABITAT ET TERTIAIRE PRIVE) POUR LA COMMUNE DE SAINT-GENIS POUILLY SUR LES EXERCICES 2015 A LA PLUS RECENTE, la Commune a mis en place une politique vertueuse de prévention des conflits et contentieux dans le domaine de l'urbanisme, domaine le plus concerné.

Au travers de cette politique de prévention, il s'agit d'apprécier au plus juste le degré d'acceptabilité par le territoire (équipements publics) et la population, d'un projet et ainsi de minimiser les risques contentieux.

La Commune rappelle que, dans la plupart des contentieux, elle est en défense et qu'elle a souvent obtenu gain de cause, certains contentieux ayant donné lieu à un règlement amiable.

En termes de pilotage des contentieux, contrairement à ce qu'indique la Chambre, il existe bien une vision d'ensemble et stratégique sous l'égide de la directrice générale des services.

Cette dernière s'attache à coordonner les actions et la défense nécessaires des différents contentieux en lien avec les responsables des services concernés par la thématique en cause.

En outre des réunions ont lieu de manière régulière avec le Maire pour garantir la validité institutionnelle des démarches et actions.

Par ailleurs, en sus des points plus ponctuels selon l'actualité des dossiers (réception de mémoire, audience prévue, décision rendue) ... le cabinet d'avocats Vedesi, groupement titulaire du marché de prestations juridiques de la commune, adresse au moins deux fois par an un état procédural des contentieux en cours à jour.

Les avocats se rendent également au siège de la Commune avec la même périodicité pour faire un point complet des dossiers et de leurs problématiques.

1.2. S'agissant du Centre Culturel Jean Monnet, ce dossier est un dossier long et complexe.

Il est rappelé que, bien que reconnaissant le fondement de la demande communale, les différentes juridictions qui ont traité ce dossier ont eu des visions opposées de leur compétence pour statuer.

Dans les faits, la commune a besoin de ces terrains pour l'extension du centre culturel municipal Jean Monnet et poursuit judiciairement dans cette voie.

Elle a d'ailleurs récemment saisi le Tribunal administratif de Lyon afin de faire exécuter la prescription relative à l'apport de terrain qui figure dans l'arrêté de permis de construire.

1.3. Concernant la somme de 240 000 € que la commune a finalement été condamnée à restituer après être allée jusqu'au conseil d'État, il convient d'indiquer, que dans ce dossier, la commune a non seulement été victime d'un opérateur plus qu'indélicat mais en outre d'une évolution défavorable de la jurisprudence administrative relative au programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

La Commune avait d'ailleurs gagné sur toute la ligne devant le tribunal administratif, les juges d'appel ayant malheureusement statué dans le sens contraire du jugement.

En tout cas, la position de la commune n'était pas totalement infondée dans un contexte d'insécurité juridique liée à l'imprécision de l'outil PAE lui-même.

Au demeurant, ces deux dossiers concernent des PAE, outil qui a été remplacé depuis par le PUP, outil bien plus normé et précis et dont la compétence relève, à présent, de la Communauté d'Agglomération du Pays de Gex (CAPG).

1.4. La Chambre a également émis des observations sur la structuration et le suivi de la concession du centre aquatique.

L'essentiel de ces observations porte sur la subvention forfaitaire d'exploitation (S.F.E) prévue par le contrat de Délégation de Service Public (D.S.P).

Elle semble remise en cause dans son principe, alors qu'elle a bien pour objet la couverture des contraintes de service public.

En effet, la S.F.E est bien liée aux sujétions de service public notamment au maintien d'une accessibilité tarifaire pour tous les publics et à l'organisation d'une ouverture sur de larges amplitudes horaires.

De telles contraintes se rencontrent d'ailleurs dans tous les équipements de ce type et le niveau de ce financement évalué à 36% du montant total des produits est plutôt mesuré par rapport à celui observé dans la plupart des centres aquatiques où il est plutôt de l'ordre de 50%.

La Chambre se fonde explicitement sur l'approche selon laquelle ce service serait un service concurrentiel, industriel et commercial, ce qui ne peut être le cas d'un équipement de ce type.

En tout état de cause, le niveau de ce financement a été arrêté de manière forfaitaire, c'est-à-dire sans lien avec un éventuel déficit d'exploitation, dont le risque (qui s'est d'ailleurs déjà matérialisé du fait de la crise sanitaire) reste à la charge du délégataire.

Ce niveau de financement a par ailleurs été arrêté au terme d'une procédure concurrentielle au cours de laquelle les candidats ont été challengés sur ce point, de sorte qu'il ne peut être considéré comme inapproprié.

Quant au point particulier du suivi de ce contrat, il fit l'objet d'une attention toute particulière des services de la collectivité.

Contrairement à ce que la Chambre semble avoir relevé, il est rappelé que la Commune a fait le choix de diligenter une mission de suivi confiée à Espelia afin qu'elle puisse suivre ce contrat avec des éléments expertisés et objectifs.

II/ CONCERNANT LA RECOMMANDATION N° 2 DE LA CHAMBRE

La chambre a entendu attirer l'attention de la commune sur la nécessité de mieux formaliser le processus de recrutement, notamment en ce qui concerne les entretiens, et respecter par là même les conditions de recours aux contractuels.

En retour, et comme la commune a eu l'occasion de le préciser précédemment dans le cadre de ses observations provisoires, elle entend rappeler les deux points suivants :

S'il est effectivement vrai que, dans le cadre des prolongations de contrats et non de recrutements directs, (la distinction étant de taille) il lui est arrivé que les publicités des vacances d'emplois ne soient pas systématiquement faites, ensuite d'observations du contrôle de légalité en date du 28 Septembre 2020 et la réponse qui s'en est suivie de la commune en retour le 3 Octobre 2020, les postes en renouvellement ont depuis été systématiquement déclarés vacants sur le site emploi territorial,

Quant au cas particulier du recrutement du DGA ressources, ensuite d'une première analyse faite par le cabinet de recrutement mandaté par la commune, 3 candidatures avaient été retenues, à savoir 2 fonctionnaires et un contractuel. Après les entretiens, deux candidats demeuraient en lice dont un seul fonctionnaire, lequel s'est finalement désisté. Dans ce contexte et pour la bonne organisation des services, la collectivité s'est assurée les services de l'agent contractuel, qui au demeurant, présentait pleinement les qualifications exigées pour le poste.

Concernant ensuite la formalisation de ses procédures en termes de rédaction des comptes rendus d'entretiens, la commune de Saint Genis de Pouilly prendra en compte cette recommandation au titre des futurs recrutements.

III/ CONCERNANT LA RECOMMANDATION N° 3 DE LA CHAMBRE

La chambre a entendu ensuite attirer l'attention de la commune sur la nécessité impérieuse de mettre fin à tout lien hiérarchique ou fonctionnel de la directrice du cabinet sur les agents des services administratifs de la commune.

A l'identique du point précédent, la commune confirme sa décision de veiller au strict respect de l'ensemble des recommandations ainsi formulées par la chambre concernant la nécessité de rompre tout lien hiérarchique entre l'actuelle directrice de cabinet et les personnels administratifs qui lui sont rattachés en qualité d'assistante.

Il est précisé que la commune a déjà actualisé son organigramme depuis 2022, en plaçant la responsable du service communication sous l'autorité hiérarchique de la directrice des services. Elle veillera pour l'avenir au strict respect de séparation entre les fonctions de cabinet d'un côté et celles propres aux fonctions administratives de l'autre.

IV/ CONCERNANT LA RECOMMANDATION N° 4 DE LA CHAMBRE

Cette dernière recommandation souligne l'obligation faite à la commune de mettre en œuvre un régime indemnitaire conforme aux exigences légales en définissant notamment des critères précis d'attribution et d'évolution.

A ce propos et car d'une part la rédaction de la délibération en date du 6 décembre 2016 prévoyait la mise en place de l'IFSE mais excluait expressément la part CIA au titre du RIFSEEP, et d'autre part car celle du 5 juillet 2022 plus récemment adoptée relative, précisément, à la mise en place de la part CIA, présentait des faiblesses, la commune de Saint-Genis de Pouilly a décidé de reprendre les deux délibérations afin de les actualiser et ainsi faire apparaître expressément « les cadres d'emplois » concernés, répondant ainsi aux recommandations de la chambre régionale des comptes sur ce point.

En revanche, concernant les critères d'attributions arrêtés dans les deux délibérations précitées et ce, tant pour la part IFSE que la part CIA, la commune entend revendiquer le fait que ces derniers sont bien conformes aux textes applicables en ce domaine.

V/ CONCERNANT LA RECOMMANDATION N° 5 A 7 DE LA CHAMBRE

Ces recommandations concernent la gestion de la commande publique.
Celle-ci est évidemment toujours perfectible.

Pour autant, **la structuration recommandée par la Chambre** est engagée depuis plusieurs années et notamment depuis 2014 ; en particulier :

- Un poste de DGA ressources a été créé en 2014 avec la fonction de superviser et d'encadrer ce domaine,
- Un service commande publique doté d'un agent de catégorie B entièrement consacré à la commande publique a été mis en place ;
- Des documents de cadrage et des procédures ont été élaborés et diffusés aux services opérationnels afin de renforcer progressivement les bonnes pratiques.

Contrairement à ce que la Chambre croit devoir relever, la Commune s'est ainsi bien dotée de moyens à la hauteur des enjeux.

En revanche, la Ville reste réservée quant à la mise en place de moyens supplémentaires dédiés à ce processus.

Il s'agit, en effet, essentiellement d'une fonction support qui n'a pas vocation à gérer l'intégralité des processus de commande publique, lesquels reposent en grande partie sur les services opérationnels, et, s'agissant de l'exécution financière des marchés, sur les services financiers.

Il s'agit là d'un choix de gestion partagé avec de nombreuses collectivités de la taille de Saint-Genis-Pouilly, dont la remise en cause ne se justifie pas, dans la mesure où il n'en résulte aucun dysfonctionnement.

En effet, la diffusion d'une expertise auprès des services opérationnels et d'outils de centralisation ou de structuration, facilitant et encadrant ce processus, pour ces services peut paraître plus adaptée aux enjeux de la commune que la mise en place de moyens dédiés.

La commune demeure également réservée quant à la multiplication de guides des procédures.

La mise en place de tels outils, qui n'est pas requise par les textes en vigueur, et alors qu'il existe déjà une réglementation abondante, ne peut être envisagée, que s'ils apportent une réelle valeur ajoutée qui tient à ce qu'ils ne soient pas purement réglementaires mais comportent une dimension organisationnelle et à ce qu'ils préservent les capacités d'adaptation des processus de mise en concurrence à chaque type d'achat.

Au demeurant, la structuration mise en place ne génère pas de dysfonctionnements significatifs.

Les recommandations tendant à améliorer le recensement des besoins et à s'assurer du respect des règles de la commande publique, si elles seront scrupuleusement suivies, ne répondent ainsi pas à des problématiques structurelles.

La commune s'attache au contraire à opérer un recensement de ses besoins homogènes. En témoignent la mise en place de marchés portant sur l'achat de denrées alimentaires, l'assurance ou encore l'impression des supports de communication.

Au demeurant, sur de nombreux points relevés, la Commune ne partage pas l'analyse de la Chambre.

Ainsi, s'agissant du respect des seuils, la Chambre ne relève que quelques entorses non significatives ou infondées.

La commune admet certes que le marché d'achats de titres-restaurant a été passé en considération du montant des commissions versées au prestataire et non de la valeur faciale des titres.

Mais si le Conseil d'État a récemment statué, en 2021, en faveur de la prise en compte de cette valeur faciale rien ne laissait présager une telle orientation lorsque la commune a engagé cette consultation : la prise en compte du seul montant de la commission reflétait les positions prises par les instances les plus autorisées (tant la direction des affaires juridiques (DAJ) de Bercy dans une réponse ministérielle QE Sénat, n° 06573, JO Sénat du 27 mars 2003 ; que la commission consultative des marchés des organismes de sécurité sociale (CCMOSS) qui avait relevé dans une note en date de 2012 : « *la valeur faciale n'est pas une composante du prix d'acquisition des titres restaurant ; elle n'a donc pas à être prise en compte pour le calcul des seuils de procédures applicables* »).

Concernant les commandes passées pour l'entretien des espaces publics, auprès de EIJA, il convient de relever qu'il s'agit d'une entreprise d'insertion employée par de nombreuses collectivités et que le recours à ce prestataire a un temps été limité, mais a finalement donné lieu à une consultation dès qu'il est apparu que les seuils de mise en concurrence étaient susceptibles d'être dépassés, un marché ayant finalement été passé en 2021.

Quoi qu'il soit, sur le plan méthodologique, l'appréciation de l'homogénéité des achats sur la base des comptes de tiers, sur lequel repose l'analyse de la Chambre présente une pertinence limitée, ladite homogénéité résultant tout autant de la nature précise des acquisitions et des circonstances de l'achat.

S'agissant plus généralement du respect des obligations de publicité et de mise en concurrence, l'échantillonnage des marchés analysé par la Chambre est très réduit, se limitant à trois consultations alors qu'elle relève en moyenne que 26 consultations ont été engagées par an dans la période sous contrôle.

Et si certains éléments n'ont pu être retracés par la Chambre, l'ensemble des informations figurait bien dans les dossiers de consultation des entreprises, de sorte que l'information pertinente avait bien été portée à la connaissance des candidats, qu'il s'agisse des prestations attendues ou des critères d'analyse.

VI/ CONCERNANT LA RECOMMANDATION N° 8 DE LA CHAMBRE

Recommandation n° 8 : Mettre en place un PPI conforme au règlement budgétaire, intégrant les dépenses d'entretien des équipements existants et des prévisions de réalisation réalistes

Dans le rapport qui a donné lieu à cette 8^{ème} recommandation, la Chambre évoque la question du **patrimoine foncier** et notamment des baux consentis à des professionnels.

La commune prend tout d'abord bonne note de l'invitation de la Chambre quant à la présentation du bilan des cessions et acquisitions réalisées.

Concernant la question du montant du loyer évoqué par la Chambre, elle souhaite apporter les éléments suivants. Le patrimoine immobilier auquel fait référence la Chambre est loué, de longue date, à des professionnels exerçant dans le domaine de la santé et du bien-être.

C'est toujours le cas aujourd'hui, puisque les professionnels concernés sont, un psychologue, une chiropractrice, un kinésithérapeute, un réflexologue. Le montant des loyers est en moyenne sur les 5 ans de 9 000 euros.

De plus, à l'instar du reste du territoire, le Pays de Gex est également confronté à la raréfaction de professionnels de santé. Ainsi, au 31 décembre 2022, pour une population de 100 000 habitants, la CPTS (Communauté professionnelle territoriale de santé) du Pays de Gex indique que selon les chiffres de la CPAM (caisse primaire d'assurance maladie), 22 329 Gessiens (de + de 17ans) seraient sans médecin traitant.

En effet, compte tenu de la cherté des loyers et la raréfaction de l'offre de locaux, il devient très difficile pour certains professionnels de santé qui démarrent leurs activités de s'implanter dans de telles conditions.

C'est pour ces motifs d'intérêt général et de politique de santé publique territoriale, afin d'offrir aux habitants de tels services d'intérêt général tout en renforçant son attractivité auprès des professionnels de santé, que la commune a mis en place des loyers incitatifs.

Il convient encore de préciser que la Chiropractie et la Réflexologie font parties du cycle de soins désormais classique attendu par certains patients, bien que n'étant pas admise dans les maisons de santé. Par sa politique en la matière la commune à travers un loyer acceptable offre ainsi à des praticiens et à leur patientèle des locaux dédiés.

C'est également cette même ambition qui, lien avec la SEMCODA, a permis la réalisation de la maison de santé de Saint-Genis-Pouilly.

Celle-ci, avec ses 4 000 m² de surface de plancher, a permis l'installation de plus d'une quarantaine de professionnels de santé et par effet de ricochet, relativement soulagé la pression locative qui permet l'installation « en ville » d'autres types de professions paramédicales faisant également partie du cycle de soins.

VII/ CONCERNANT LA RECOMMANDATION N° 9 DE LA CHAMBRE

Dans sa recommandation n° 9, la Chambre recommande que la commune définisse précisément les équipements que la commune s'engage à réaliser dans le cadre des PUP et justifie de leur réalisation, respecte le cadre juridique des offres de concours et celui dans lequel des sommes peuvent être demandées aux pétitionnaires.

9.1. S'agissant des projets urbains partenariaux (PUP) (Point 5.3.2 du rapport d'observations définitives de la Chambre), il est parfaitement normal que la commune recoure particulièrement à cet outil de financement des équipements publics, compte tenu de son développement démographique et urbain.

Elle souligne que son choix de financer des équipements scolaires et sportifs est en lien direct avec les objectifs et les convictions politiques de l'équipe en place.

a. Dans un contexte de fortes tensions sur le logement social, la commune se félicite que les projets, objets des PUP, aient abouti sur 6 ans à la construction de 866 logements dont 238 à vocation sociale, à la création de surfaces commerciales mais aussi à la construction d'une crèche - relevant de la CAPG-.

b. Elle rappelle que le projet urbain partenarial (PUP) a été créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Il s'est substitué aux PAE, le législateur ayant souhaité un mécanisme plus souple et de nature à permettre une prise en charge des participations publiques liées aux équipements rendus nécessaires par un projet privé plus tôt dans le temps de l'opération que les versements prévus par la Taxe d'aménagement (payable en deux échéances à compter de la délivrance du permis de construire, l'une douze mois après et l'autre vingt-quatre mois après) afin que la collectivité ne fasse pas l'avance de trésorerie liée au financements des équipements publics rendus nécessaires.

Ainsi qu'elle l'a déjà souligné, la Commune a souhaité utiliser comme d'autres communes du Pays de GEX (qui lui ont « emboîté le pas ») cet outil de financement des équipements publics, compte tenu de sa souplesse inhérente.

Concernant le suivi des PUP, la commune et la CAPG disposent d'outils permettant d'assurer leur pilotage, la CAPG effectuant ainsi un suivi précis en lien avec la commune qui va encore s'améliorer.

c. La commune estime de longue date que les projets de constructions nécessitant des PUP ont nécessairement un impact important sur la donnée scolaire. Ce choix est aussi son choix de la vision politique à laquelle elle croit depuis de nombreuses années à présent, et ce afin d'assurer l'éducation, la meilleure possible qui soit, aux élèves de son territoire.

d. La commune souligne que les travaux du Groupe Scolaire de la DIAMANTERIE ont été achevés en juin 2018 et qu'ils ont débuté au 1^{er} trimestre 2016, les marchés ayant été passés en 2015 et 2016. Elle ne partage donc pas sur ce point l'analyse de la Chambre selon laquelle il s'agirait d'un équipement neuf.

De plus, depuis les coûts de construction ont encore augmenté : Ainsi de 2014 à 2022, les couts de construction ont augmenté de près d'environ 25 % (Indice du cout de la construction entre le premier trimestre 2014 et le quatrième trimestre 2022 a augmenté de 25 %). Quant au coût du foncier il comprend la valorisation du foncier existant ou le foncier à acquérir nécessaire selon les cas de figure. Le cout du foncier de référence dont la référence dans le cadre des PUP est de 200 EUR le mètres carrés, déjà avant 2016, mais depuis 2016, il n'a cessé d'augmenter.

La commune se félicite et souligne que le groupe scolaire de la Diamanterie a été livré en avance des précisions et même en avance sur la livraison par l'opérateur des logements correspondants. La Chambre l'avait d'ailleurs mis en évidence dans son rapport concernant les services rendus en matière d'urbanisme.

e. S'agissant de l'information de la livraison des équipements aux promoteurs, la commune prend acte des remarques de la Chambre mais précise qu'elle n'a pas à leur donner une information spécifique mais pourrait effectivement le faire à l'avenir dans le cadre de bonnes pratiques, étant précisé que s'agissant des équipements importants, les promoteurs sont avertis par l'existence d'inaugurations relayées par voie de presse le cas échéant. La réalisation est donc bien justifiée.

f. Concernant le dossier « Sous Les Vignes », la commune a déjà évoqué ce dossier *supra* et les nombreux recours de la part des propriétaires qui recourent à toutes les voies de droit possible en étirant qui plus est au maximum les délais d'instruction. Il s'agit d'un dossier très spécifique dont il n'est pas possible d'en tirer des généralités applicables à tous les PUP.

Relativement toujours au dossier « Sous Les Vignes », la commune sur ce point souhaite encore rappeler que la réalisation ainsi que le redimensionnement d'équipements financés dans le cadre des PUP est provoqué par effet de seuil suite à l'augmentation de la population induite par le programme d'aménagement ou de construction « financeur ».

Par conséquent, au-delà du financement par anticipation il s'agit notamment de faire financer à travers les PUP ce type d'équipements nécessaires à la population en général et aux clubs ainsi que les scolaires en particulier.

Sa mise en œuvre est contrainte par des contentieux liés à la procédure de DUP, ce qui a retardé la délivrance des autorisations d'urbanisme, elles même faisant l'objet de contentieux. La date de réalisation du programme « Sous les Vignes », c'est-à-dire l'année 2025 n'est pas encore échue et à ce jour, les engagements contractuels de la commune vis-à-vis des promoteurs demeurent ainsi conformes aux conventions signées.

g. La commune précise encore que l'existence de différé moins importants entre le versement des PUP et la date de réalisation inscrite dans les PUP, nonobstant tout contentieux, poserait inévitablement des problèmes de cohérence avec l'arrivée réelle des habitants car dans tous les projets, les classes ont toujours été, grâce à cette gestion des délais, existantes avant leur occupation réelle.

Si la commune prend donc note de la remarque de la Chambre et s'engage à plus de précision, elle rappelle qu'effectivement, la carte scolaire est très mouvante et qu'elle souhaite que tous les élèves nouveaux sur le territoire en raison des programmes immobiliers structurant aient une classe dès leur arrivée.

Jusqu'à ce jour, l'offre communale en équipements scolaires (sans qu'il y ait eu des locaux provisoires) a toujours été en adéquation avec la croissance démographique scolaire constante résultant de l'augmentation de la population.

9.2. S'agissant des participations forfaitaires et offres de concours

9.2.1. Tout d'abord, la Chambre se méprend quand elle estime que la participation forfaitaire d'1 M€ HT liée à la « *réhabilitation des espaces alentours, dont en particulier la revitalisation de la zone de l'Allondon* » ne respecterait pas les dispositions légales et réglementaires du code de l'urbanisme dans la mesure où il ne s'agit pas d'une « participation particulière » qui pour être légale doit relever de l'article L. 332-6 ou L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

a. Le **montant** de la "participation financière forfaitaire" indiquée dans l'acte de cession des parcelles dans le cadre du projet OPEN est en réalité un élément du prix d'acquisition du foncier- qui est déterminé- relevant du domaine privé de la commune, proposé par IF ALLONDON.

La clause relative au prix telle qu'elle figure dans l'acte du 25 novembre 2020 est d'ailleurs très claire à ce sujet :

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATORZE MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE-HUIT MILLE SOIXANTE-HUIT EUROS ET VINGT-HUIT CENTIMES (14.448.068,28 EUR).

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge au taux de vingt pour cent (20%) comprise.

Le prix de vente se décompose de la façon suivante :

1 – Prix de base d'un montant de 13.248.068,28 EUR TTC, TVA sur marge incluse au taux de 20%,

2 – Participation financière forfaitaire pour la réhabilitation des espaces alentours notamment la revitalisation de la zone de l'Allondon d'un montant de 1.200.000,00 EUR TTC, TVA incluse au taux de 20%.

Cette participation est déconnectée de toute autorisation d'urbanisme qui serait susceptible d'être délivrée à IF ALLONDON et ne relève ainsi pas du champ d'application des articles L. 332-6 et L. 332-30 du code de l'urbanisme, et ce à l'inverse de la convention PEPE (participation pour équipements publics exceptionnels) évoquée par la Chambre, qui a été conclue par IF ALLONDON , la commune et la CAPG et qui relève quant à elle du champ d'application des articles précités et de l'article L. 332-8 du code de l'urbanisme, cette dernière étant destinée à financer le rond-point de desserte du futur projet.

La commune ajoute encore ainsi que l'avis des domaines de 2020 sur lequel se fonde l'acte de vente de 2020 prend bien en compte un prix global incluant la participation et ne fait pas référence à un prix au m² (ce qui est désormais admis par la Chambre ensuite de la procédure contradictoire) contrairement à l'estimation initiale de 2017 ; la commune, dans sa saisine de France Domaines, ayant au demeurant expressément précisé l'existence de cette participation financière.

Extrait de la saisine de France Domaines par la commune :

Objet de cette nouvelle demande : Les deux parties ont convenu de revoir le prix initial et revoir l'emprise foncière cédée qui passe de 140 000 m² à 136 798 m² pour un montant de vente de 11 286 000 EUR HT soit 82,50 EUR HT/m².

« A ce montant s'ajoute une participation financière d'un montant de 1 000 000 d'EUR HT payée l'acquéreur en vue de la requalification de la zone de l'Allondon.

France Domaines, de son côté, l'incluant très clairement au point 8 de son avis (détermination de la valeur vénale).

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Méthode d'évaluation utilisée : par la charge foncière.

Je vous informe après enquête que le prix proposé de 12 286 000 € n'appelle pas d'observations particulières de ma part au regard de la surface de plancher projetée.

b. En synthèse, la commune ne peut partager la position de la Chambre dans la mesure où elle ne correspond pas à la réalité car :

1. L'avis des domaines du 8 Octobre 2020 annexé à l'acte de vente ne fait pas référence à un prix au m² ; mais mentionne que le prix proposé de 12.286.000,00 € n'appelle pas d'observations particulière de la part de la direction générale des finances publiques au regard de la surface de plancher projetée.

2. L'acte de vente mentionne en page 17 les modalités de détermination du prix de vente, dont il résulte que le prix été déterminé :

- Selon un prix de base fixe ferme et définitif de 11.286.000,00 € HT
- Majoré d'une participation financière forfaitaire d'un montant de 1.000.000,00 € HT
Soit ensemble 12.286.000,00 € HT, ce qui correspond au montant indiqué dans l'avis des domaines.

En définitive, il ressort clairement de l'acte de vente que la participation financière forfaitaire est un élément du prix de vente.

9.2.2. La Chambre estime que l'offre de concours serait liée à la qualité de pétitionnaire de la société IF ALLONDON ce qui fragiliserait le financement escompté.

La commune qui là encore ne partage pas cette analyse, apporte les précisions et éléments suivants.

Tout d'abord l'offre de concours a été signée le 25 novembre 2020 et reçu au contrôle de légalité le 7 janvier 2021, tandis que le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale a été adopté le 22 décembre 2017 le permis de construire modificatif datant lui du 10 janvier 2020 ensuite d'un arrêt avant dire droit de la Cour administrative d'appel de Lyon du 27 juin 2019, par lequel la cour a sursis à statuer, en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ; la Cour ayant, après avoir relevé la présence d'un vice, considéré que ce dernier était régularisable.

L'offre de concours, proposée par la société IF ALLONDON, est donc largement postérieure non seulement au permis de construire initial accordé par le maire en 2017, mais également par rapport au deuxième permis de construire, ce dernier ayant été uniquement délivré suite à une décision de justice.

En outre, elle ne comporte aucune contrepartie liée au permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale accordé en 2017 et notamment relativement à des équipements publics en lien avec le permis et/ou qui permettraient la réalisation du projet.

L'offre de concours ne peut donc être considérée comme une contribution aux dépenses d'équipement public imposée à la société IF ALLONDON en sa qualité de constructeur.

9.2.3 S'agissant **des variations du coût prévisionnel des aménagements** pour la zone des Marais mis en exergue par la Chambre, la convention du 25 novembre 2020 donne en annexe un montant du cout de l'aménagement du secteur du Marais de 1 193 628,22 EUR TTC soit 954 902,57 EUR HT.

En termes d'inscriptions budgétaires figure la somme de 500 000 EUROS TTC pour les années 2021 et 2022 au budget primitif d'investissement de 2021. Au-delà et également au même budget figure la somme de 700 000 EUROS TTC ; ce qui correspond au cout global de l'aménagement.

La somme a diminué par la suite au motif que certains aspects liés à la présence de la zone humide en bordure du projet justifiaient des études complémentaires pour prendre en compte les contraintes inhérentes à la nature du site et par conséquent, le décalage de la dépense initiale.

La somme initiale ne pouvait donc pas être toute dépensée de sorte que la commune a adapté son inscription budgétaire aux travaux réellement envisageables sur ces exercices budgétaires, donc à savoir :

- Budget primitif 2022 : 700 000 EUR TTC
- Budget primitif 2023 : 610 816 EUR TTC

Il y a eu ensuite au budget secondaire de 2023 le report 2024 de 610 816 EUR TTC.

En tout état de cause, ces sommes ont vocation à se retrouver dans des exercices budgétaires plus lointains quand les travaux seront envisageables.

9.2.4 Concernant **enfin la Maison Solidaire**, il est inexact d'indiquer comme le fait la Chambre que les transports en communs qui la desserviraient ont un caractère limité.

Tout d'abord, le terrain se situe à moins de 200 mètres de l'arrêt de bus rue de la Faucille de la ligne régionale 33 (Divonne-Bellegarde) / St-Genis-Pouilly Allondon – (à côté de la boulangerie « La Panière ») et à moins de 400 mètres de l'arrêt de bus de la ligne 68 (Transports Publics Genevois) / Saint-Genis-CERN Alice.

De plus, il convient de souligner que le projet de la maison solidaire et citoyenne va être réalisé sur les parcelles cadastrées AO83 (1318 m²) et AO133 (355 m²) qui totalisent 1653 m² et sont situées au n°219 rue du Salève à Saint-Genis-Pouilly, dans un secteur identifié par le PLUiH en zone UGal.

« II - Objectifs généraux :

A travers ce projet la commune de Saint Genis Pouilly a voulu répondre à plusieurs objectifs :

- *Concrétiser un projet situé dans une zone artisanale mais à la périphérie immédiate d'un secteur résidentiel. Le projet architectural devra participer à une définition urbaine significative ».*

Le terrain d'accueil de la Maison Solidaire se trouve au demeurant situé dans un secteur en mutation qui de surcroît fait d'ores et déjà partie de la centralité urbaine au regard du quartier des Hauts de Pouilly.

Dès lors, Il convient de rappeler encore qu'en termes de distance, ce secteur situé dans la zone de l'Allondon, répond à plusieurs critères en termes de localisation :

- Il est situé à moins de 15 mn à pied du centre-ville et en termes de desserte en transport en commun :
- le site du projet situé dans une zone d'activité en requalification (mixité d'activités et logements et à proximité d'une zone résidentielle (ZAC des Hauts de Pouilly : 740 logements) et en devenir avec la programmation à moyen et long terme d'une opération de 600 logements (OAP Pouilly – La Léchère).
- A l'heure actuelle, il est déjà parfaitement desservi en transport en commun comme exposé ci-dessus,
- Mieux encore, une 3ème ligne à venir, en l'occurrence la future ligne 67 des Transports Publics Genevois (TPG) Meyrin/Crozet École, permettra depuis les Communes de Crozet, Chevry ainsi que les Hameaux de Saint-Genis (Flies et Pregnin) d'accéder au secteur concerné en desservant les arrêts Saint-Genis Allondon Sud et Saint-Genis Allondon Nord.

Par ailleurs, 10 stations vélos viennent d'être déployées sur la Commune de Saint-Genis-Pouilly et deux stations vélos sont situées à l'arrêt F. Mitterrand de la ligne 68 et à l'arrêt Allondon de la ligne 33.

Il est donc inexact de mentionner, comme le fait la Chambre, que les transports en communs sont pour l'instant limités, eu égard, d'une part aux dessertes existantes et d'autre part, aux dessertes futures réelles et certaines.

VIII/ CONCERNANT LA RECOMMANDATION N° 10 DE LA CHAMBRE

La Chambre invite in fine la commune à mettre en place une analyse prospective rigoureuse permettant de disposer d'une réelle visibilité sur le coût de construction et de fonctionnement des équipements envisagés, sur les financements prévus et leur impact sur la capacité d'auto-financement

Cet effort d'ajustement des ressources aux besoins est un exercice à laquelle la commune s'attache de manière constante, et qu'elle poursuivra naturellement dans le sens recommandé par la Chambre.

En l'état, et ainsi que le relève d'ailleurs la Chambre, le financement propre ainsi que la mobilisation du fonds de roulement ont permis à la commune de couvrir l'intégralité de ses investissements au cours de la période sous revue.

C'est également dans cette perspective qu'a été votée une augmentation de la taxe foncière, dont la Chambre semble ainsi paradoxalement remettre en cause l'opportunité : cette augmentation avait principalement pour objet de financer l'augmentation de charges de fonctionnement liés aux nouveaux équipements (et notamment la subvention d'exploitation pour le Centre Aquatique) afin de permettre le maintien de la capacité d'investissement.

De fait, sur cette période, la réalisation d'investissements a dû être différée en raison de contentieux, notamment pour les équipements Sous les Vignes, mais l'augmentation de taxe foncière n'en était pas moins nécessaire et proportionnée, et le demeure dans la mesure où la commune n'a pas renoncé à ces investissements qui induiront à terme des dépenses de fonctionnement qu'il faudra donc bien intégrer à la prospective.