



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES SANS RÉPONSE

COMMUNE DE PEUPLINGUES

(Département du Pas-de-Calais)

Exercices 2018 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,
a été délibéré par la chambre le 29 août 2024.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE	3
RECOMMANDATIONS.....	4
INTRODUCTION.....	5
1 DES FRAGILITES DE GESTION	6
1.1 L'organisation communale	6
1.1.1 La composition de certaines instances communales à revoir	6
1.1.2 Des délibérations à formaliser	6
1.1.3 Une consultation du conseil municipal à renforcer.....	7
1.2 Des actes de la commune exposés à des risques de régularité.....	7
1.2.1 Les risques liés aux régies de recettes	7
1.2.2 Les risques relatifs à certains actes administratifs	8
1.2.2.1 Les principes de la commande publique non respectés	8
1.2.2.2 Un prix d'acquisition de parcelles supérieur à l'avis des domaines.....	9
1.2.2.3 Un démarrage de travaux avant validation du permis de construire	9
1.2.3 Le lien étroit entre le conseil municipal et le comité des fêtes	9
2 DES INVESTISSEMENTS PORTANT DES RISQUES NON MAITRISES	11
2.1 Le niveau soutenu des investissements entre 2018 et 2023	11
2.1.1 L'exploitation du patrimoine communal	11
2.1.2 Des dépenses prévisionnelles globalement respectées	11
2.2 La construction de la maison de santé pluriprofessionnelle	12
2.2.1 Un projet intercommunal finalement pris en charge par la commune	12
2.2.2 Les risques liés à L'exploitation de la maison de santé.....	13
2.2.2.1 Le contrat de crédit-bail immobilier porteur de risques juridiques	13
2.2.2.2 Des risques financiers en cas de défaillance du crédit-preneur.....	14
2.3 L'opération de rénovation d'un bar-restaurant	14
2.3.1 Un projet subventionné.....	14
2.3.2 Une activité de bar-restaurant différente du projet initial.....	15
2.3.2.1 Le choix du gérant	15
2.3.2.2 La fixation du loyer et l'octroi d'une aide à l'installation.....	15
2.3.2.3 L'activité actuelle éloignée du projet.....	15
3 UN BUDGET COMMUNAL STRUCTURELLEMENT EXCENDENTAIRE	17
3.1 La fiabilité des comptes et la gestion budgétaire	17
3.1.1 Une comptabilité d'engagement à mettre en place	17
3.1.2 Des prévisions budgétaires à ajuster.....	17
3.1.3 Des provisions à constituer.....	18
3.2 L'analyse financière.....	18
3.2.1 Des ressources structurellement excédentaires.....	18
3.2.1.1 Évolution des produits de gestion.....	18
3.2.1.2 Évolution des charges de gestion.....	18
3.2.2 Le financement des dépenses d'équipement.....	20
3.3 La soutenabilité des prévisions à moyen terme	21

ANNEXES 23

SYNTHÈSE

Située entre Boulogne et Calais, la commune de Peuplingues compte une population stable depuis 2014 (779 habitants). Elle fait partie de la communauté d'agglomération Grand Calais terres et mers.

L'administration au quotidien de la commune est assurée dans des conditions correctes. Cependant, la chambre constate des fragilités de gestion. Il en est ainsi de l'absence de formalisation de délibérations pour les actes les plus importants de la vie communale (élection du maire, des adjoints, vote des budgets). De même, les principes applicables à la commande publique et au fonctionnement des régies ne sont pas toujours respectés.

Sur la période contrôlée, les deux principaux investissements de la commune ont eu pour objet la construction d'une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) et la réhabilitation d'un bar-restaurant. Ces deux opérations présentent des risques avérés pour la commune.

Pour la maison de santé, le contrat de crédit-bail que la commune a noué avec les professionnels de santé occupants porte le risque pour elle de devoir intégralement rembourser les loyers perçus, dans le cas où ceux-ci cesseraient leur activité dans cet immeuble. En outre, les conditions qui leur sont consenties pourraient conduire à une requalification de ce dispositif en aide d'État. La révision de ces relations contractuelles apparaît donc nécessaire pour se conformer aux textes existants.

Un bâtiment, propriété de la commune, fait l'objet d'un bail commercial pour l'exploitation d'un bar-restaurant. Pour cette opération, la chambre considère que les sujétions de service public justifiant le régime préférentiel dont bénéficie l'exploitant de l'établissement sont absentes. Il apparaît en effet qu'aucune mission d'intérêt général n'est prise en charge.

Sur la période 2018-2023, le budget communal est structurellement excédentaire. En section de fonctionnement, la commune dégage des excédents, d'année en année, conséquence d'une maîtrise des charges et de l'augmentation de l'attribution de compensation. Le fonds de roulement a atteint, fin 2023, près d'une année de dépenses de fonctionnement.

RECOMMANDATIONS*(classées dans l'ordre de citation dans le rapport)***Rappels au droit (régularité)**

<i>Degré de mise en œuvre</i>	<i>Mise en œuvre complète</i>	<i>Mise en œuvre partielle</i>	<i>Non mise en œuvre</i>	<i>Page</i>
Rappel au droit n°1 : formaliser toutes les délibérations adoptées par le conseil municipal, en particulier, celles relatives aux décisions budgétaires, conformément à l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales.			X	7
Rappel au droit n°2 : régulariser les actes relatifs aux régies de recettes de la commune conformément à l'instruction codificatrice n° 06-031-A-B-M du 21 avril 2006.		X		8
Rappel au droit n°3 : respecter les principes fondamentaux de la commande publique (égalité de traitement des candidats, liberté d'accès et transparence des procédures), conformément aux dispositions de l'article L. 3 du code de la commande publique.			X	9
Rappel au droit n°4 : prévenir les conflits d'intérêts, en application de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales.			X	10
Rappel au droit n°5 : respecter les règles de comptabilité d'engagement des dépenses et des recettes conformément à l'article L. 2342-2 du code général des collectivités territoriales et à l'instruction budgétaire et comptable M 57.			X	17

INTRODUCTION

Le contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Peuplingues pour les exercices 2018 et suivants a été ouvert par lettre du président du 23 janvier 2024, adressée à M. Jean-François Lacroix, maire de la commune.

L'entretien de fin de contrôle, prévu à l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, a eu lieu le 8 avril 2024.

Le contrôle a porté sur la régularité des actes de gestion, la politique d'investissement de la commune et sur sa gestion financière.

Lors de sa séance du 29 avril 2024, la chambre a arrêté le rapport d'observations provisoires, qui a été notifié à M. Lacroix, le 19 juin 2024. Celui-ci n'y a pas apporté de réponse.

Dans sa séance du 29 août 2024, la chambre a arrêté les observations définitives suivantes.

1 DES FRAGILITES DE GESTION

1.1 L'organisation communale

1.1.1 La composition de certaines instances communales à revoir

La fréquence des réunions du conseil municipal et l'assiduité des élus n'appellent pas d'observation, à l'exception de la composition des commissions, que la chambre appelle à revoir¹.

1.1.2 Des délibérations à formaliser

Les comptes-rendus des séances du conseil municipal sont rédigés et témoignent de l'information régulière apportée sur les sujets qui intéressent la commune (avancement des travaux, questions d'administrés, contentieux...).

Cependant, la chambre observe des lacunes en matière de formalisation des décisions prises par le conseil municipal. Sur la période de contrôle, le vote du budget n'a jamais été acté par une délibération. Il en est de même pour l'installation, en 2020, du dernier conseil municipal, et pour l'élection du maire et des adjoints.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les écoles sont gérées au sein d'un regroupement pédagogique intercommunal (RPI), l'une à Peuplingues, et l'autre à Escalles². Depuis 2018, aucun bilan financier n'a été présenté au conseil municipal, aucune délibération n'a été votée sur le sujet³. La chambre invite la collectivité à faire délibérer annuellement le conseil municipal sur son niveau de participation et le bilan financier.

La chambre rappelle qu'en vertu de l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune. De façon concrète, il est nécessaire que les décisions qu'il prend donnent lieu à une délibération formalisée et dûment enregistrée dans les documents prévus par la réglementation.

¹ Depuis 2020, quatre habitants de la commune non élus au conseil municipal sont membres des commissions « budget », « sécurité » et « fêtes et cérémonies » alors que cette possibilité n'est pas ouverte par le code général des collectivités territoriales). Par ailleurs, la composition des commissions communales des impôts directs (CCID) et d'appel d'offres n'est pas conforme aux textes en vigueur. La première ne comporte pas la totalité des membres prévus par l'article 1650 du code général des impôts, la seconde en comporte un plus que requis par l'article L. 1411-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

² Convention relative au fonctionnement du regroupement pédagogique intercommunal du 21 décembre 2012.

³ Pour la désignation, notamment, d'un représentant de la commune dans la commission intercommunale « école ».

Rappel au droit n°1 : formaliser les délibérations adoptées par le conseil municipal, en particulier celles relatives aux décisions budgétaires, conformément à l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales.

1.1.3 Une consultation du conseil municipal à renforcer

Portée par la commune, l'installation de la maison de santé pluriprofessionnelle constitue un projet majeur de la collectivité, s'accompagnant d'un engagement financier significatif⁴. Or, ce n'est qu'à l'occasion d'une demande de subvention, et après l'acquisition des terrains et l'attribution des marchés d'assistance à maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, que le conseil municipal s'est prononcé le 14 décembre 2017 sur le programme de la construction de la maison de santé.

La nature de cette opération, son importance et son mode d'exploitation auraient nécessité une présentation plus précise, où auraient été abordés les incidences et les risques financiers pour la commune. La chambre rappelle qu'en application des articles L. 1611-9 et D. 1611-35 du CGCT, la présentation à l'assemblée délibérante d'une étude relative à l'impact pluriannuel d'une opération sur les dépenses de fonctionnement est obligatoire.

1.2 Des actes de la commune exposés à des risques de régularité

1.2.1 Les risques liés aux régies de recettes

La commune dispose de deux régies de recettes. La première concerne la location de la salle des fêtes, la seconde a été instituée en juillet 2014, à la suite de la création du service d'accueil périscolaire.

En l'absence du régisseur titulaire, la chambre a constaté le maniement de fonds publics par des personnes non habilitées. Après sollicitation de l'avis conforme du comptable public, un arrêté du 16 février 2024 a nommé régisseur suppléant pour la régie « garderie » la remplaçante de l'adjoint administratif.

La chambre invite la collectivité à poursuivre cette régularisation en prenant des arrêtés de nomination de régisseur suppléant pour tous les agents manipulant effectivement des valeurs.

Il conviendra également d'ajuster le plafond d'encaisse de la régie de recettes « location de salles des fêtes » et de modifier les arrêtés de création des régies qui ne précisent pas les modes d'encaissement autorisés.

⁴ L'emprunt communal s'élève à 1,2 M€ sur 20 ans pour cette opération.

Rappel au droit n°2 : régulariser les actes relatifs aux régies de recettes de la commune, conformément à l'instruction codificatrice n° 06-031-A-B-M du 21 avril 2006.

1.2.2 Les risques relatifs à certains actes administratifs

1.2.2.1 Les principes de la commande publique non respectés

Compte tenu des montants en jeu (achats inférieurs à 40 000 € HT), les dépenses courantes de fonctionnement de la commune peuvent être réalisées sans publicité ni mise en concurrence formalisées. La collectivité doit toutefois s'astreindre à respecter un minimum de conditions pour ses achats : choix d'une offre pertinente et cohérente avec le besoin, respect du principe de bonne utilisation des deniers publics, ne pas faire appel systématiquement au même prestataire lorsque d'autres offres peuvent répondre au besoin. Pour ce faire, la chambre préconise à la commune d'utiliser la technique de référencement des prix (examen de catalogues, prospection dans les magasins environnants, consultations de comparateurs de prix sur internet, comparaison des délais d'exécution).

Des investissements plus lourds menés sur la période de contrôle l'ont conduite à mener des procédures d'achat obligatoires. La construction de la maison de santé pluriprofessionnelle et de la rénovation du bar-restaurant « La Tablee » ont représenté en effet près de 70 % des dépenses d'investissement de la période contrôlée (4 100 000 €).

Le marché public relatif aux travaux de construction de la maison de santé a été passé selon la procédure de marché à procédure adaptée⁵. Les règles de passation, de publicité et de définition des besoins ont globalement été respectés.

En revanche, la chambre a constaté des approximations dans le traitement du rapport d'analyse des offres du marché, établi par le maître d'œuvre. Pour le lot n° 10, la commission d'appel d'offres, consultée pour avis, a souhaité ne pas retenir le candidat classé premier, au motif de « *défaillances en exécution sur deux projets de construction de l'intercommunalité* »⁶. Celui-ci a alors été écarté et des négociations ont été menées avec les autres soumissionnaires, sans avoir été prévues dans le règlement de la consultation⁷. Ce candidat, au motif de défaillances professionnelles, aurait dû être écarté au stade de l'analyse des candidatures, et non au moment de l'analyse des offres (article L. 2141-11 du code de la commande publique).

Pour les travaux de rénovation de la brasserie (marché supérieur à 90 000 € HT), l'avis d'appel public à la concurrence aurait dû être publié dans une publication légale⁸, ce qui n'a pas été le cas.

⁵ Article L. 2131-1 du code de la commande publique.

⁶ Rapport d'analyse des offres, CAO des 14/11/2017 et 18/12/2017, p°28/37.

⁷ Cf. fiche « Quelles règles appliquer pour les marchés publics répondant à un besoin dont la valeur est inférieure à 40 000 € HT », direction des affaires juridiques, ministère de l'économie et des finances, mise à jour le 1^{er} janvier 2020.

⁸ Journal habilité à recevoir des annonces légales ou dans le bulletin officiel des annonces des marchés publics (BOAMP), conformément à l'article R. 2131-12 du code de la commande publique.

Dans le même ordre, la chambre observe que la définition des besoins a été négligée. Alors que les travaux de construction de la maison de santé ont conduit à la rédaction d'un dossier de consultation des entreprises, cela n'a pas été le cas pour les travaux de rénovation de la brasserie. Des surcoûts et des travaux supplémentaires non prévus initialement ont été constatés (cf. annexe n° 1). Le montant définitif des travaux s'élève à 353 494 €, soit un montant 40 % plus élevé que l'estimation initiale.

La chambre rappelle que la commune doit, pour toutes ses procédures d'achat, respecter les principes fondamentaux de la commande publique (liberté d'accès des candidats, transparence des procédures et égalité de traitement des candidats).

Rappel au droit n°3 : respecter les principes fondamentaux de la commande publique (égalité de traitement des candidats, liberté d'accès et transparence des procédures), conformément aux dispositions de l'article L. 3 du code de la commande publique.

1.2.2.2 Un prix d'acquisition de parcelles supérieur à l'avis des domaines

En 2016, le conseil municipal a décidé l'acquisition du terrain nécessaire à l'implantation de sa maison de santé. Les parcelles ont été achetées pour un montant total de 44 318,53 €, soit un prix de 22 867 € à l'hectare. Or, le pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques avait évalué le prix d'achat à 5 500 € l'hectare, soit un montant quatre fois moins élevé. La chambre relève qu'aucune explication n'a été produite pour justifier cet écart.

1.2.2.3 Un démarrage de travaux avant validation du permis de construire

La rénovation de la brasserie a débuté par la démolition du garage attenant en 2019 et la réfection de la toiture en 2020. Les autres travaux ont été réalisés entre avril et septembre 2021.

Le dossier de permis de construire a été déposé le 12 mai 2021 et le permis accordé le 2 septembre 2021. Les travaux n'auraient donc pas dû commencer avant cette date.

Les obligations en termes d'affichage n'ont pas été respectées. Cette situation fait peser sur la commune le risque d'allonger le délai d'un éventuel recours contentieux d'un tiers contre l'autorisation d'urbanisme (cf. article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

1.2.3 Le lien étroit entre le conseil municipal et le comité des fêtes

La commune entretient des liens étroits avec le comité des fêtes de la commune, association créée en 1996.

Le conseil d'administration de l'association est exclusivement composé de membres du conseil municipal. Les dirigeants de l'association sont au nombre de six : le maire, président, ses quatre adjoints et un conseiller municipal. Les personnes qui attribuent la subvention (conseillers municipaux) sont les mêmes que celles qui la reçoivent (dirigeants de l'association).

Les élus s'exposent ainsi au risque de conflit d'intérêts (article L. 2131-11 du CGCT). Dans une telle situation, ils doivent s'abstenir de participer aux délibérations du conseil municipal. Les comptes-rendus des réunions du conseil municipal tenues sur la période montrent que ce principe n'a jamais été respecté. La chambre invite la commune à veiller à ce que les élus, dirigeants d'associations, s'abstiennent à l'avenir de prendre part aux votes du conseil municipal portant notamment sur l'octroi de subventions à celles-ci.

Rappel au droit n°4 : prévenir les conflits d'intérêts, en application de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

En 2021, le conseil municipal a attribué 13 000 € supplémentaires au comité des fêtes, au motif suivant : « *repas des aînés, inauguration de la brasserie, marché de Noël, Saint-Nicolas et cérémonie des vœux* ». Cette subvention avait pour objet l'inauguration, en octobre 2021, du restaurant « La Tablee ». La commune n'a exercé aucun contrôle sur les fonds octroyés, aucune pièce justificative n'a été transmise pour justifier cette subvention supplémentaire motivée par des événements particuliers.

Plus globalement, la chambre observe que les associations bénéficiant de subventions de la collectivité ne déposent pas de demande préalable, permettant de contrôler leur objet et d'obtenir les rapports moraux et financiers. Aucune pièce administrative n'est adressée par ces dernières. La chambre invite la commune à se conformer aux obligations en matière de subventionnement⁹ et à mettre en place un formulaire de demande de subvention.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La chambre constate des fragilités de gestion. Il a ainsi été constaté l'absence de formalisation de délibérations pour les actes les plus importants de la vie communale (élection du maire, des adjoints, vote des budgets). L'information du conseil municipal pour les décisions les plus importantes engageant la commune peut être améliorée.

Les principes de la commande publique ne sont pas toujours respectés. Le maniement des fonds des régies de recettes est parfois opéré par des personnes non habilitées.

La commune doit également prévenir les situations de conflits d'intérêts impliquant des élus municipaux, par ailleurs responsables d'associations subventionnées.

⁹ Loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

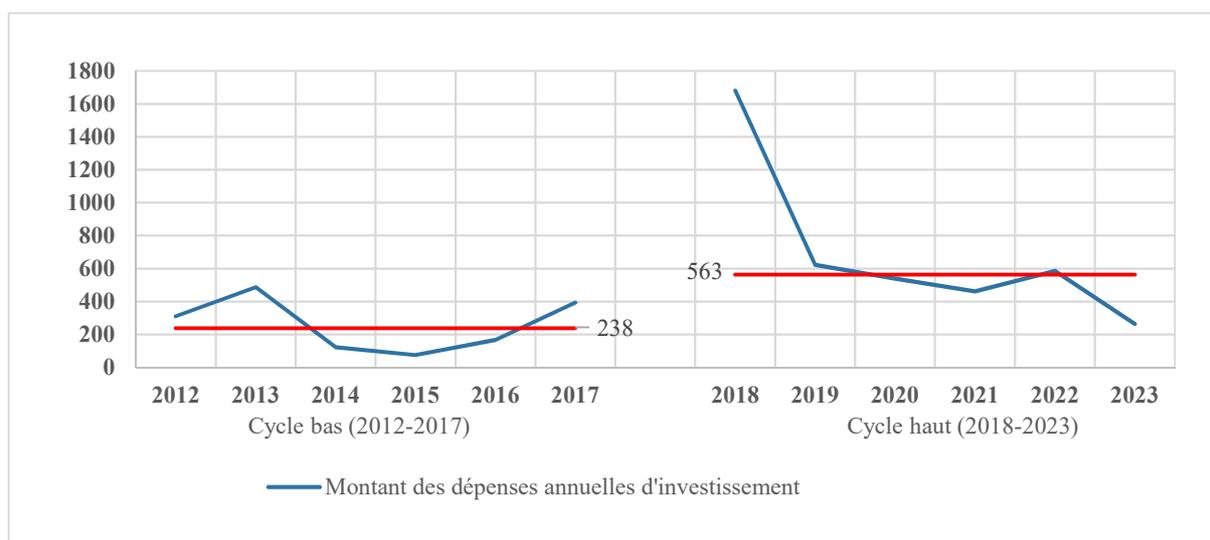
2 DES INVESTISSEMENTS PORTANT DES RISQUES NON MAITRISES

2.1 Le niveau soutenu des investissements entre 2018 et 2023

2.1.1 L'exploitation du patrimoine communal

Les dépenses d'équipement se sont élevées à 4,1 M € entre 2018 et 2023. Les deux opérations principales ont eu pour finalité l'acquisition et la réhabilitation de bâtiments destinés à l'exploitation d'une maison de santé pluridisciplinaire et d'un bar-restaurant.

Graphique n° 1 : Évolution des dépenses d'équipement entre 2012 et 2023 (en k€)



Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes de gestion de la commune de Peuplingues (2012-2023) et des données du site de la DGCL.

Cette politique d'investissement se traduit par un ratio communal moyen des dépenses d'équipement par habitant de 840 € entre 2018 et 2023, la moyenne de la strate au niveau national étant de 310 €.

2.1.2 Des dépenses prévisionnelles globalement respectées

Pour la maison de santé pluriprofessionnelle, les coûts ont été maîtrisés. Les dépenses définitives, incluant la construction du bâtiment et la voirie, s'élèvent à 1 977 315 € HT, montant légèrement inférieur aux estimations présentées au conseil municipal en 2018 (1 987 500 € HT).

A l'inverse, les dépenses de la rénovation du bar-restaurant s'élèvent à 353 494 € TTC, soit une enveloppe dépassant de 40 % la prévision initiale. Ce constat témoigne de l'insuffisance de définition initiale des besoins. Incluant le prix d'acquisition du bâtiment, le coût total est de 443 494 €.

2.2 La construction de la maison de santé pluriprofessionnelle

2.2.1 Un projet intercommunal finalement pris en charge par la commune

Le projet de création d'une maison de santé pluriprofessionnelle (MSP) a été porté initialement par la communauté de communes du Sud-Ouest Calaisis (CCSOC) au milieu des années 2010. L'objectif était de construire une structure d'exercice coordonné dont les membres sont unis par un projet de santé commun.

Le 3 septembre 2016, le maire et l'association « Blanc-nez Santé » regroupant les praticiens intéressés, ont signé une convention de partenariat pour la création de la structure. À partir de cette date, la commune s'est positionnée en financeur et maître d'ouvrage de l'opération, sans qu'un débat n'ait formellement eu lieu au sein du conseil municipal.

Le projet de santé a été validé par l'agence régionale de santé Hauts-de-France, en février 2017. Une société interprofessionnelle de soins ambulatoires regroupant les professionnels de santé des sites de Peuplingues et de Fréthun, a été créée le 3 octobre 2019.

La chambre observe que la complexité juridique du montage, ses enjeux financiers, l'analyse des besoins de la population auraient mérité une approche à l'échelon de l'intercommunalité, impliquant l'ensemble des acteurs de proximité.

2.2.2 Les risques liés à l'exploitation de la maison de santé

La distinction entre le contrat de crédit-bail immobilier et de location-vente

Le crédit-bail immobilier est défini par l'article L. 313-7-2 du code monétaire et financier comme « *des opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, construits pour son compte* ». Pendant la phase de location, le crédit-bail est un contrat entre le bailleur et le preneur pour l'utilisation d'un actif contre les paiements périodiques appelés « loyers de location ».

La location-vente est une convention consistant à prévoir qu'à l'expiration d'un contrat de louage la propriété du bien est transférée au locataire, en application d'une promesse de vente. Selon les stipulations contractuelles, la collectivité perçoit, pendant la phase de location, un loyer comptabilisé au c / 752 « *revenus des immeubles* » et un surloyer, comptabilisé au c/1676 « *dettes envers locataires acquéreurs* ». À l'échéance fixée, la part correspondant au paiement fractionné s'imputera sur le prix de cession ou, en cas de résiliation, sera reversée au locataire.

L'instruction budgétaire et comptable M 57 précise ainsi le devenir des sommes versées :

- « si la vente ne se réalise pas, notamment en raison du fait que le bénéficiaire de la promesse ne lève pas l'option, les sommes versées à titre de surloyer doivent impérativement être restituées au preneur,
- en revanche, le loyer dû au titre de la jouissance du bien pendant la durée du contrat est acquis définitivement à l'entité ».

2.2.2.1 Le contrat de crédit-bail immobilier porteur de risques juridiques

La commune a pris en charge le financement de l'acquisition du terrain et de la construction du bâtiment, à des fins d'exploitation par une société privée.

Ce montage a pris la forme d'une opération de crédit-bail (article L. 1511-3 du CGCT). Un acte notarié a été signé le 9 mai 2019 par la commune et la société civile de moyens (SCM) Simone Veil, regroupant les professionnels de santé installés à Peuplingues. Cet acte comporte également des dispositions relevant d'une location-vente (cf. tableau financier, annexé à la convention).

La chambre constate que les notions de loyers et surloyers¹⁰ ne sont pas clairement définies dans l'acte notarié. Ainsi la convention n'établit pas le statut des sommes versées tout au long de la phase de location, s'il s'avère que le locataire ne lève pas l'option d'achat. Dans ce cas, les sommes versées à titre de surloyer doivent impérativement être restituées au preneur¹¹. La rédaction du contrat porte donc des risques importants, pour la commune, de devoir rembourser les sommes perçues durant la totalité du contrat, en cas de retrait de la SCM Simone Veil.

¹⁰ Cette distinction précise ce qui relève d'une charge au titre de la jouissance de l'actif et ce qui relève d'un versement anticipé sur le prix de cession.

¹¹ Instruction budgétaire et comptable M57, annexe n° 1 – tome comptable, p°142.

En outre, l'absence de versement de loyers pourrait être interprétée comme un rabais, équivalent d'une subvention. En ce cas, une subvention octroyée pourrait être regardée comme relevant du champ d'application de la législation relative aux interventions économiques. L'arrêt du Conseil d'État du 28 septembre 2021 n° 43165 – CCAS Pauillac – a confirmé l'annulation d'un contrat de location d'un cabinet de masseurs-kinésithérapeutes au loyer nettement inférieur à la valeur locative, situé dans une zone non sensible en matière d'offre de soins, et ne relevant donc pas d'un motif d'intérêt général.

2.2.2.2 Des risques financiers en cas de défaillance du crédit-preneur

Le montage financier de l'opération repose sur le versement mensuel d'une redevance de 6 500 € par la SCM Simone Veil. L'article VIII du contrat de crédit-bail prévoit des garanties en cas de résiliation anticipée par le crédit-preneur¹². Depuis le début de l'exploitation de l'établissement, aucune défaillance de versement de loyer n'a été relevée.

En décembre 2021¹³, la MSP a fait l'objet d'une « dé-labellisation » par l'agence régionale de santé (ARS), à la suite de la décision des associés de dissoudre leur société interprofessionnelle. L'établissement est devenu un regroupement de praticiens en exercice libéral.

La chambre observe, même si l'activité au sein de la MSP a été maintenue, que sa cessation, quelle qu'en soit la raison, conduirait à ce que le « reste à charge » de l'opération, en l'occurrence l'emprunt contracté, serait supporté par la commune.

2.3 L'opération de rénovation d'un bar-restaurant

2.3.1 Un projet subventionné

En 2018, le conseil municipal décide d'acquérir un immeuble jusque-là occupé par un bar-restaurant, pour un prix de 90 000 €.

En janvier 2021, la collectivité a déposé un dossier de demande de subvention, au titre du dispositif régional dédié au « *maintien du dernier commerce de proximité dans une commune* ». Ce fonds d'intervention vise à soutenir le maintien d'activités économiques et les services de proximité au plus près des habitants. Les projets éligibles sont les opérations bâtimentaires « *contribuant au maintien, la création, la modernisation, l'adaptation et le soutien du dernier commerce de proximité* »¹⁴.

¹² Chapitre VIII – Résiliation p°10 et suivantes du contrat de crédit-bail entre la commune de Peuplingues et la SCM Simone Veil, 2 mai 2019.

¹³ Lettre du 9 décembre 2021 de désengagement du projet de santé et de la MSP à destination de l'ARS.

¹⁴ Le commerce de proximité regroupe, selon l'INSEE, les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont quotidiens ou du moins très fréquents.

Le projet présenté par la commune consiste à mettre « *en place dans cet établissement des services : épicerie locale, dépôt de pain, point presse, café et brasserie* ». Les dépenses prévisionnelles étaient relatives à des travaux d'aménagement et de rénovation.

2.3.2 Une activité de bar-restaurant différente du projet initial

Un bail commercial a été signé entre la commune et la Société XX, le 13 septembre 2021. Les lieux loués sont destinés à l'activité de restauration sur place ou à emporter, et de brasserie.

2.3.2.1 Le choix du gérant

La commission communale « projets et développement » s'est réunie à trois reprises pour examiner les dossiers des deux candidatures, les auditionner et sélectionner l'exploitant. Le gérant a été choisi à l'unanimité des membres de la commission, le 27 octobre 2020, après une analyse des projets.

2.3.2.2 La fixation du loyer et l'octroi d'une aide à l'installation

Le loyer mensuel fixé par le bail en 2021 s'élève à 600 €, avec une clause de révision fixée à trois ans, selon l'indice trimestriel des locaux commerciaux. Il correspond à un prix de marché.

La répartition de la prise en charge des dépenses a été clairement établie : « *Le bailleur aura à sa charge les réparations de gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures. Toutes les autres réparations seront à la seule charge du preneur* ».

Une aide à l'installation de 3 000 € a été versée par la commune en 2021.

2.3.2.3 L'activité actuelle éloignée du projet

Un protocole a été signé, le 31 juillet 2021, entre la société XX, futur gérant du bar-restaurant, et la commune. Le bail commercial a été établi entre les deux parties pour une durée de neuf ans. Dans ces documents contractuels, aucune sujétion de service public ni contrainte d'exploitation n'ont été mises à la charge de l'exploitant, à l'exception d'un horaire d'ouverture à respecter le matin et une ouverture six jours sur sept.

Au projet initial comprenant l'obligation d'un dépôt de pain et d'une épicerie de proximité, s'est substitué un restaurant qualifié de bistronomie. Le commerce actuellement en activité est donc très différent du projet présenté au conseil régional. La chambre observe que le centre commercial « Cité Europe », situé à moins de 10 kilomètres de la commune, comporte de nombreux restaurants.

L'activité du bar-restaurant ne relevant pas d'une mission d'intérêt général, le bâtiment est du domaine privé de la commune. L'intervention de la collectivité concerne l'exploitation d'un local à usage professionnel. Une déclaration à l'administration fiscale a été réalisée à ce titre.

La chambre conclut à l'absence de sujétion de service public, aucune mission d'intérêt général n'étant formalisée. De plus, le fonctionnement actuel de l'établissement est très éloigné du projet initial. Il ne le rend plus éligible à l'aide qui lui a été consentie par la région pour assurer le maintien de services nécessaires à la population (articles L. 2251-1 et L. 2251-3 du CGCT). Les conditions à respecter ne sont pas remplies :

- l'aide doit concerner un service nécessaire aux besoins de la population, constituant ainsi un intérêt public local ;
- la carence de l'initiative privée, qui peut être soit défailante soit insuffisante, doit être caractérisée ;
- le service doit, par ailleurs, être nécessaire à la satisfaction des besoins de la population rurale¹⁵.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Sur la période contrôlée, les deux principaux investissements de la commune ont pour objet l'exploitation d'une maison de santé pluridisciplinaire et d'un bar-restaurant,

Ces deux opérations présentent des risques avérés pour la commune.

Pour la maison de santé pluridisciplinaire, le contrat de crédit-bail comporte des contradictions si l'option d'achat n'est pas levée par le crédit-preneur. La commune encourt le risque de devoir rembourser intégralement les loyers perçus et d'une requalification en aide d'État.

Un bâtiment communal est loué pour l'exploitation d'un bar-restaurant. Le fonctionnement actuel de l'établissement est très éloigné du projet initial et ne le rend plus éligible à l'aide qui lui a été consentie par la région pour assurer le maintien de services nécessaires à la population, en l'absence de sujétion de service public ou de mission d'intérêt général.

¹⁵ CE 30 novembre 1994, commune de Lagord, n°132445.

3 UN BUDGET COMMUNAL STRUCTURELLEMENT EXCENDENTAIRE

3.1 La fiabilité des comptes et la gestion budgétaire

La commune de Peuplingues a adopté le référentiel budgétaire et comptable M 57, le 1^{er} janvier 2022.

3.1.1 Une comptabilité d'engagement à mettre en place

La chambre constate l'absence de comptabilisation des engagements. Les données essentielles ne sont pas toutes complétées (montant HT notifié, date de notification, etc.) empêchant leur suivi financier. Pour la maison de santé pluridisciplinaire, des erreurs de calcul des restes à réaliser ont ainsi été constatées. Les résultats comptables présentés par la commune sur la période de contrôle ne sont pas donc fiables. Afin d'y remédier, la chambre l'invite à mettre en place une comptabilité d'engagement.

<p>Rappel au droit n°5 : respecter les règles de comptabilité d'engagement des dépenses et des recettes, conformément à l'article L. 2342-2 du code général des collectivités territoriales et à l'instruction budgétaire et comptable M 57.</p>

3.1.2 Des prévisions budgétaires à ajuster

L'examen de la consommation des crédits sur la période 2018-2023 conclut à une surestimation régulière des crédits inscrits en dépenses de fonctionnement. En moyenne, un quart des crédits votés ne sont pas consommés.

Plus précisément, la chambre constate une pratique habituelle de surévaluation du chapitre 011, en particulier des prévisions de dépenses d'entretien et de réparation des bâtiments publics. Le taux d'exécution budgétaire moyen de ce chapitre sur la période est de 36 %. En 2020, la prévision au budget primitif du chapitre 011 s'élevait à 637 000 €, estimation une fois et demie supérieure aux dépenses réelles de fonctionnement de l'année précédente (420 000 €).

Cette pratique nuit à la qualité et à la sincérité des prévisions budgétaires. La chambre rappelle la possibilité de voter le budget en suréquilibre.

3.1.3 Des provisions à constituer

Conformément à la réglementation¹⁶, aucune provision pour risques et charges et pour dépréciation de créances n'a été comptabilisée sur la période contrôlée.

Depuis le 29 juin 2023, un contentieux devant le tribunal judiciaire de Boulogne-sur-Mer implique la commune et un de ses administrés. Celui-ci sollicite la condamnation de la société gérant le bar-restaurant « La Tablee », et de la commune de Peuplingues pour l'indemniser de la perte de valeur vénale subie par sa maison (sur le fondement du trouble anormal de voisinage consécutif à l'installation du bar-restaurant). La chambre invite la commune à estimer la charge financière en fonction du risque encouru (article R. 2312-2 du code général des collectivités territoriales).

3.2 L'analyse financière

3.2.1 Des ressources structurellement excédentaires

3.2.1.1 Évolution des produits de gestion

Pour l'année 2023, les produits de gestion s'élèvent à 801 289 €. Ils ont augmenté de 47 % entre 2018 et 2023. Cette hausse est due principalement à la valorisation de l'attribution de compensation (+ 115 000 € en 2020 par rapport à 2019), consécutive à l'intégration à la communauté d'agglomération de Grand Calais terres et mer, le 1^{er} décembre 2019.

Depuis 2022, les recettes fiscales propres connaissent une progression, s'expliquant par les revalorisations annuelles des valeurs cadastrales des bâtiments professionnels. Leur indexation à l'évolution des prix s'est accompagnée mécaniquement d'une hausse des bases de la taxe foncière sur les propriétés bâties (+ 19 % entre 2022 et 2023), ayant entraîné une recette supplémentaire de 30 000 € par an.

En application de l'article 16 de la loi de finances pour 2020, les parts communale et départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties ont été affectées aux communes, en 2021, après la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. Pour Peuplingues, la perte annuelle, estimée à 115 000 €, a été intégralement compensée.

Sur la période contrôlée, aucune augmentation des taux d'imposition des taxes directes locales n'a été votée. Ces taux d'imposition demeurent nettement inférieurs aux taux moyens communaux observés au niveau départemental.

3.2.1.2 Évolution des charges de gestion

En 2023, les charges de gestion s'élèvent à 482 662 €, en progression de 29 % sur la période contrôlée, en grande partie liée à l'inflation.

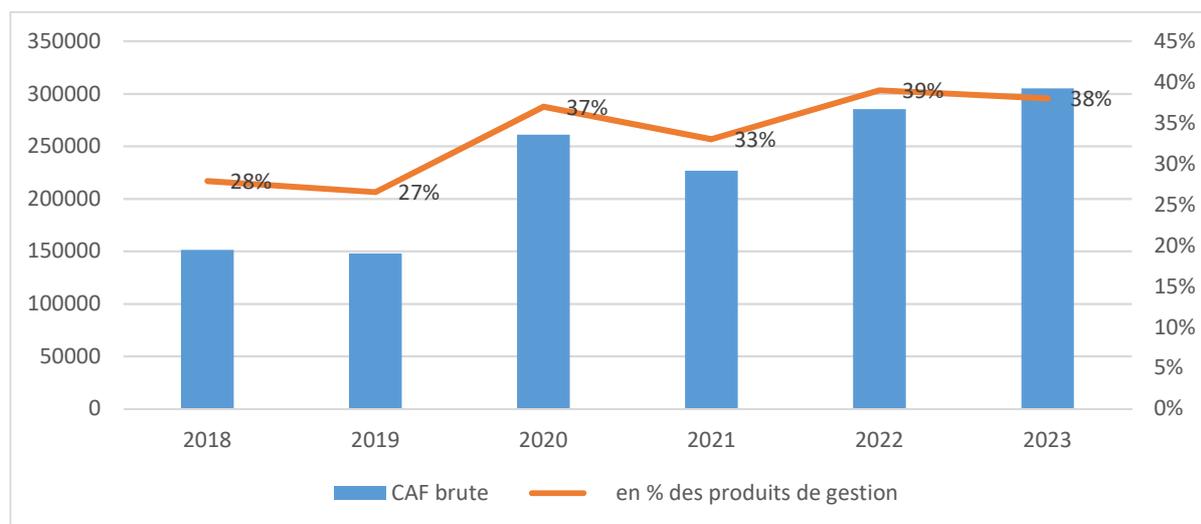
¹⁶ Articles L 2321-2 et R 2321-2 du CGCT.

Les charges de personnel représentent le premier poste de dépenses communales (41 % des dépenses de fonctionnement), avec un ratio/habitant de 236 €, inférieur à celui des communes de la même strate (301 €/habitant). Entre 2018 et 2023, elles ont connu une hausse de 10 %. Cette évolution s'explique principalement par la mise en œuvre des mesures nationales applicables à la fonction publique territoriale¹⁷.

Représentant un tiers des dépenses de fonctionnement, les charges à caractère général connaissent la plus forte hausse des charges sur la période (+ 90 %). La facture énergétique pèse d'un poids croissant (16 % des charges à caractère général au 31 décembre 2023). En 2023, la commune est sortie du groupement de fourniture d'électricité de la Fédération départementale d'énergie du Pas-de-Calais (FDE 62) pour profiter du tarif réglementé national et du bouclier tarifaire. Elle a ainsi bénéficié d'un prix de l'électricité de 140 €/MWh, inférieur au tarif de 292 €/MWh qu'elle acquittait précédemment. Depuis 2018, des pompes à chaleur ont été installées dans les principaux bâtiments communaux (salle des associations, école et mairie). Ces décisions ont permis de contenir les coûts de l'énergie.

Il apparaît ainsi que, sur la période 2018-2023, les recettes de fonctionnement ont permis de couvrir aisément les dépenses de fonctionnement. En conséquence, la capacité d'autofinancement (CAF) brute a doublé sur la période. Elle s'élevait à 304 000 € au 31 décembre 2023. Elle représente, en moyenne, un tiers des produits de gestion.

Graphique n° 2 : Évolution de la capacité d'autofinancement brute sur la période 2018-2023



Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes de gestion de la commune de Peuplingues.

¹⁷ Revalorisation du point d'indice de la fonction publique de 3,5 %, le 1^{er} juillet 2022, et de 1,5 %, le 1^{er} juillet 2023, mesures catégorielles en faveur des agents de catégorie C.

3.2.2 Le financement des dépenses d'équipement

Entre 2018 et 2023, les dépenses d'équipement (maison pluridisciplinaire de santé, acquisition du bar-restaurant et d'un terrain) se sont élevées à 4,1 M €. Elles ont été financées par le recours à l'emprunt pour un montant total de 1 770 000 € et par le fonds de roulement (740 000 €).

Au sortir de ce cycle d'investissements, les marges de manœuvre financières se reconstituent

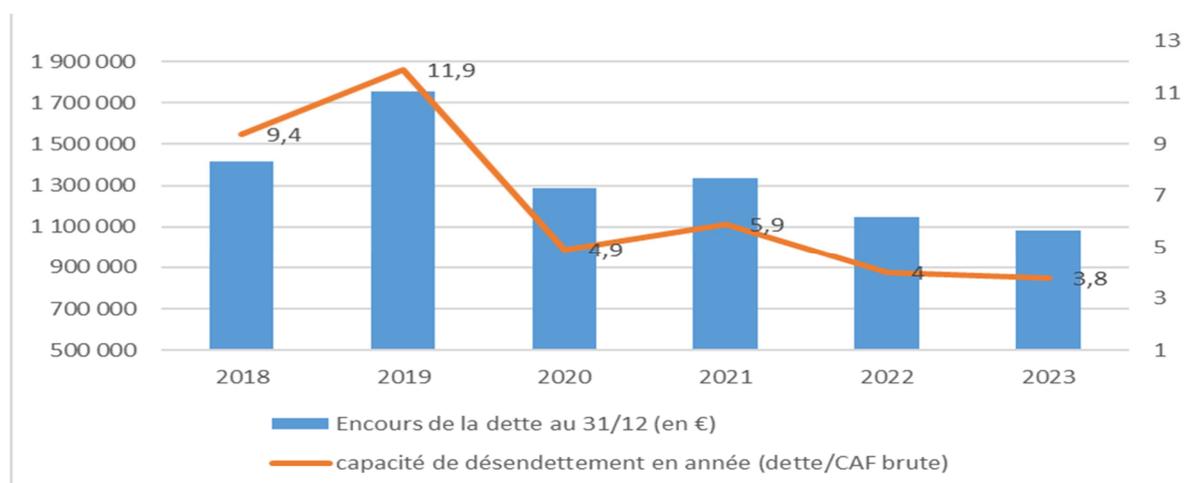
Tableau n° 1 : Synthèse des principaux ratios financiers (2018-2023)

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Capacité d'autofinancement brute en €	151 159	147 893	260 988	226 491	285 334	304 000
Capacité d'autofinancement nette en €	42 761	9 358	- 272 145	159 581	28 269	240 454
Fonds de roulement en nombre de jours	498,5	506,4	130,1	430,4	158,2	303,9
Trésorerie en nombre de jours	335,8	587,1	120,2	442,7	131,9	330,4
Capacité de désendettement en nombre d'années	9,4	11,9	4,9	5,9	4,0	3,8

Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes de gestion de la commune de Peuplingues.

Entre 2018 et 2023, la CAF brute se maintient à un niveau élevé. La CAF nette est également restaurée, fin 2023, après avoir connu une situation très heurtée, consécutive au remboursement des prêts-relais en 2020 et 2022. Il en est de même pour le solde de trésorerie et le fonds de roulement. Au 31 décembre 2023, les disponibilités représentent près d'une année de dépenses de fonctionnement, et le fonds de roulement s'établit à 304 jours.

Pour financer la construction de la maison de santé pluridisciplinaire, l'encours de la dette a progressé en 2018 et connu un pic en 2019 (1 755 000 €). Depuis, la collectivité se désendette. Au 31 décembre 2023, la capacité de désendettement est inférieure à quatre ans. Ce ratio est trois fois inférieur à la règle prudentielle de 12 ans fixée par la loi du 22 janvier 2018 de programmation des finances publiques pour les années 2018 à 2022.

Graphique n° 3 : Évolution de l'encours de dette et des charges financières (2018-2023)

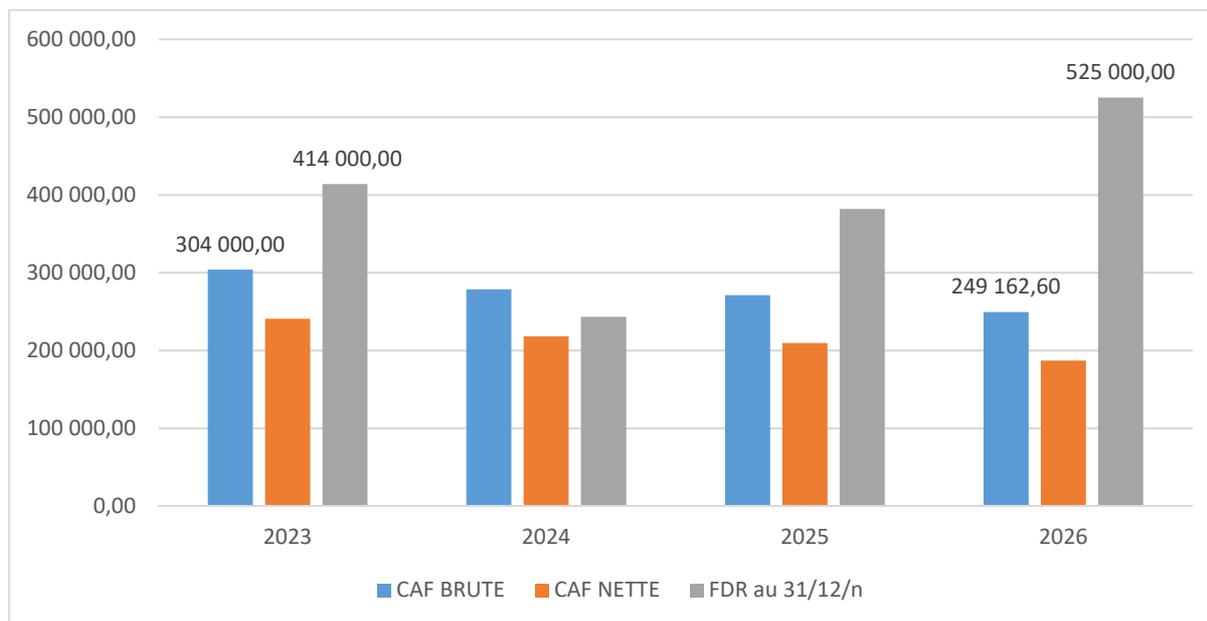
Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes de gestion de la commune de Peuplingues.

3.3 La soutenabilité des prévisions à moyen terme

Selon la prospective financière (cf annexe n°4), les tendances sont les suivantes :

- la CAF brute connaîtrait une baisse de 18 % sur la période 2023-2026, mais demeurerait à un niveau très satisfaisant (250 000 €),
- en baisse également, la CAF nette permettrait un autofinancement des nouvelles opérations d'investissement, sauf en 2024, où un prélèvement sur le fonds de roulement serait nécessaire,
- le montant des investissements envisagés de 950 000 € est soutenable, le fonds de roulement progressant à partir de 2025.

Graphique n° 4 : Évolution des indicateurs financiers en € (2023-2026)



Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes de gestion de la commune de Peuplingues.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Sur la période 2018-2023, le budget communal est structurellement excédentaire.

En section de fonctionnement la commune dégage des excédents d'années en années. La CAF brute s'élève à plus de 300 000 € au 31 décembre 2023. Cette situation s'explique principalement par l'augmentation de l'attribution de compensation depuis l'intégration à la communauté d'agglomération du Grand Calais terres et mer. Les charges à caractère général ont bien résisté au contexte inflationniste.

Les principaux indicateurs du bilan confirment également ce constat. Au 31 décembre 2023, les disponibilités représentent près d'une année de dépenses de fonctionnement

*

* *

ANNEXES

Annexe n° 1. Les dépenses en matière de travaux pour la rénovation de la brasserie	24
Annexe n° 2. Bilans financiers des opérations d'investissement.....	26
Annexe n° 3. Principaux indicateurs de la situation financière (2018-2023).....	27
Annexe n° 4. Tableau de prospective financière et hypothèses de gestion retenues.....	28

Annexe n°1 : Les dépenses en matière de travaux pour la rénovation de la brasserie

Tableau n°2 : Montant total des dépenses relatives aux travaux de la rénovation de la brasserie (hors travaux de la partie logement) en €

Besoins	Montants HT des devis	Montants TTC des devis	Montants TTC payés
Travaux réalisés avant le 21/03/2021			
Démolition garage			8 280,00
Toiture			31 489,90
Exploration canalisations			870,00
Montant total TTC des travaux réalisés avant le 21/03/2021			40 639,90
Devis présentés au conseil municipal le 21/03/2021 et leurs surcoûts			
Gros œuvre	23 564,58	28 277,50	28 277,50
Démolition murs mitoyens	3 500,00	4 200,00	4 200,00
Bardage pignon (2020)	3 221,35	3 865,62	3 865,62
Deuxième bardage pignon (2021)			3 865,62
Ravalement des façades	9 850,00	11 820,00	11 820,00
Peinture côté cour			960,00
Véranda	44 500,00	44 500,00	44 500,00
TVA Véranda			8 900,00
Aménagement et rénovation intérieure	64 856,87	77 828,24	77 828,24
Porte à galandage			4 198,84
Travaux complémentaires d'aménagement intérieur			4 794,36
Carrelages	29 396,28	35 275,54	36 672,34
Chauffage	8 080,00	9 696,00	9 696,00
Installations électriques	19 640,00	23 568,00	23 568,00
Complément luminaires			1 819,20
Plomberie / travaux sanitaires	5 508,00	6 609,60	6 609,60
Adoucisseur			1 188,00
Mission contrôle technique	3 342,50	4 011,00	4 011,00
Mission contrôle SPS	2 320,00	2 784,00	2 784,00
Montant total TTC devis présentés au CM du 21/03		252 435,50	
Surcoûts			27 122,82
Montant total TTC travaux réalisés par les entreprises de travaux dont les devis avaient été validés			279 558,32
Nouveaux besoins			
Aménagement trottoir			7 770,00
Réalisation d'une clôture			915,80
Branchements eau et assainissement			4 359,00
Hotte et ensemble ventilation			7 800,00
Fourniture et pose rampe métallique			3 269,68
Montant travaux réalisés non identifiés en mars 2021			24 114,48
Montant total TTC travaux réalisés par des entreprises de travaux pour la rénovation de la brasserie			344 312,70

Besoins	Montants HT des devis	Montants TTC des devis	Montants TTC payés
Montant total TTC matériaux et matériels achetés par la commune pour réaliser une partie des travaux de la brasserie en régie			9 550,21
Montant total TTC temps de travail des agents de la commune mobilisés sur la réalisation des travaux en régie			non estimé
Montant total TTC dépenses réalisées pour la rénovation de la brasserie (hors acquisition bâtiment)			353 493,79

Source : chambre régionale des comptes, à partir des documents de la commune de Peuplingues et des comptes de gestion 2020 et 2021 de la commune.

Annexe n°2 : Bilans financiers des opérations d'investissement

Tableau n°3 : Bilan financier de l'opération de rénovation du bar-restaurant en €

Nature des dépenses	Dépenses réalisées TTC	Nature des recettes	Recettes notifiées/prévues	Recettes encaissées
Travaux de rénovation	353 494	Subvention conseil régional des Hauts-de-France	112 534	112 534
Coût d'acquisition du bâtiment	90 000	Subvention communauté d'agglomération Grand-Calais terres et mer	56 267	
		Emprunt bancaire		90 000
		Auto-financement	56 267	240 960
TOTAL	443 494	TOTAL	225 068	443 494

Source : chambre régionale des comptes, à partir des notifications de subventions et des comptes de gestion de la commune de Peuplingues.

Tableau n°4 : Bilan financier de l'opération de construction de la maison de santé pluriprofessionnelle en €

Nature des dépenses	Dépenses réalisées TTC	Nature des recettes	Recettes notifiées/prévues	Recettes encaissées
Dépenses de construction et de voirie	2 372 778	Subventions	339 090	394 000
Acquisition du terrain	47 50	TVA au titre de la construction	Le plan de financement prévisionnel présenté au CM du 16/02/2018 est établi HT	270 000
		Emprunt bancaire	1 348 386	1 250 000
		FCTVA au titre voirie, VRD	Le plan de financement prévisionnel présenté au CM du 16/02/2018 est établi HT	95 000
		Auto-financement	300 000	411 278
TOTAL	2 420 278	TOTAL	1 987 476	2 420 278

Source : chambre régionale des comptes, à partir des notifications de subvention et des comptes de gestion de la commune de Peuplingues.

Annexe n°3 : Principaux indicateurs de la situation financière (2018-2023)

	En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	Produits de gestion (y compris production immobilisée, travaux en régie)	545 281	568 045	704 922	688 462	729 691	801 287
2	<i>dont ressources fiscales propres (nettes des restitutions)</i>	267 020	282 136	294 449	231 402	246 238	277 849
3	<i>dont recettes fiscales versées par l'intercommunalité et l'État</i>	196 145	199 000	315 454	321 652	319 976	331 018
4	<i>dont dotation globale de fonctionnement provenant de l'État</i>	23 018	17 778	17 269	15 452	12 409	55 030
5	<i>dont péréquation et compensation autre que DCRTP</i>	6 641	6 520	6 984	67 164	86 629	137 391
6	Charges de gestion	375 348	394 534	423 490	445 403	430 566	482 652
7	<i>dont charges à caractère général [1]</i>	87 000	114 306	131 209	155 232	136 132	166 782
8	<i>dont charges nettes de personnel (y compris atténuations de charges)</i>	179 283	170 094	174 206	170 861	186 984	206 012
9	<i>dont subventions de fonctionnement aux associations et autres personnels de droit privé</i>	19 857	16 129	16 203	21 282	7 531	9 083
10	Résultat de gestion	169 933	173 510	281 432	243 059	299 124	318 635
11	Résultat financier	- 17 946	- 24 471	- 20 507	- 16 568	- 13 791	
12	Résultat exceptionnel (hors cessions)	- 828	- 1 147	63	0	0	0
13	Capacité d'autofinancement brute	151 159	147 893	260 988	226 491	285 334	303 964
	En % des produits de gestion	27,7 %	26,0 %	37,0 %	32,9 %	39,1 %	37,9 %
14	Annuité en capital de la dette	108 398	138 535	533 133	66 910	257 064	63 545
15	Capacité d'autofinancement nette	42 761	9 358	- 272 145	159 581	28 269	240 418
16	Recettes d'investissement hors emprunt (y compris cessions)	101 031	180 234	261 886	398 581	79 888	205 641
17	Financement propre disponible	143 792	189 592	- 10 259	558 162	108 157	446 059
18	Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)	1 715 690	622 399	378 744	367 400	526 483	267 321
19	Nouveaux emprunts de l'année	1 290 000	430 000	0	50 000	0	0
20	Encours de dette du budget principal au 31/12 [2]	1 417 349	1 755 719	1 288 461	1 337 426	1 146 536	1 082 991
21	Capacité de désendettement BP en année (dette/CAF brute du BP)	9,4	11,9	4,9	5,9	4,0	3,8

Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes de gestion de la commune de Peuplingues.

Annexe n°4 : Tableau de prospective financière et hypothèses de gestion retenues

La prospective financière, établie sur la période 2024 – 2026, a été réalisée à partir des hypothèses de gestion suivantes :

- les produits fiscaux ont pris en compte la fin de l'exonération de la taxe foncière bâtie en 2024 pour la société XX ainsi qu'une valorisation annuelle des bases foncières de 3 % ;
- la prise en compte de la compensation par l'État de la réduction de la valeur locative cadastrale de 50 % pour les établissements industriels ;
- l'absence de nouvel emprunt contracté sur la période ;
- une augmentation des charges à caractère général de 25 % sur la période ;
- une hausse des charges de personnel à hauteur de 20 % en 2024 pour faire face au remplacement de la secrétaire de mairie et de 10 % en 2025 et 2026 ;
- un programme d'investissements de 950 000 € pour la période 2024-2026, établi avec l'ordonnateur.

Annexe n°4 (suite) : Tableau de prospective financière et hypothèses de gestion retenues (suite)

	2023	2024	2025	2026	Hypothèses de gestion retenues
Analyse des équilibres financiers fondamentaux (en €)					
Produits de fonctionnement réels					
c/70 - produits des services et domaine	5 957,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	Application des tarifs existants en matière de produits des services et domaine.
c/731 et 738 - ressources fiscales propres (TH, TF, taxe sur l'électricité et droits de mutation)	277 851,00	302 851,00	314 965,04	327 563,64	Hypothèse : Taxe foncière : prise en compte de la fin de l'exonération pour la Sté XX à partir de 2024 en intégrant les incidences de la réforme des impôts économiques (LF 2021 : réduction de moitié de la valeur locative des établissements industriels).
c/732 - fiscalité transférée	331 018,00	332 000,00	332 000,00	332 000,00	Hypothèse: niveau de l'attribution de compensation et de la DSC identique.
c/ 74 - dotations et compensations	137 391,00	152 391,00	156 962,73	161 671,61	Prise en compte de la compensation par l'Etat de la baisse de la valeur cadastrale pour les établissements industriels
c/75 - autres produits de gestion courante dont produits des immeubles	49 073,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	
SOUS TOTAL N°1	801 290,00	843 242,00	859 927,77	877 235,25	

RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES

	2023	2024	2025	2026	
Charges de fonctionnement réelles					
Charges à caractère général (c/60 - 63)	169 440,00	188 000,00	202 100,00	212 205,00	-facture énergétique +15 % en 2024 et 10 % en 2025 et 5 % 2026, -enveloppe de réserve en maintenance pour la maison de santé pluridisciplinaire (absence de provisionnement des amortissements)
Charges de personnel	203 364,00	244 036,80	250 000,00	275 000,00	2024 =Prise en compte du congés maladie de la secrétaire de mairie (remplacement + vacances supplémentaires), 2025 et 2026 : application d'un taux de croissance de 10 % (identique à celui entre 2023/2022).
Autres charges (c/65)	110 716,00	120 000,00	125 000,00	130 000,00	
SOUS TOTAL N°2	483 520,00	552 036,80	577 100,00	617 205,00	-
EXCEDENT BRUT DE FONCTIONNEMENT	317 770,00	291 205,20	282 827,77	260 030,25	-
Charges financières	14 674,00	12 677,53	11 679,58	10 867,65	Hypothèse : aucun nouvel emprunt entre 2024 et 2026. application des échéanciers existants
dont intérêts de la dette en cours	14 674,00	12 677,53	11 679,58	10 867,65	
dont intérêts des nouveaux emprunts					
SOUS TOTAL N°3	14 674,00	12 677,53	11 679,58	10 867,65	-
CAF BRUTE	303 096,00	278 527,67	271 148,19	249 162,60	-
Remboursement d'emprunts et dettes ass	62 642,00	60 652,11	61 550,06	62 462,02	Hypothèse : aucun nouvel emprunt entre 2024 et 2026, application des échéanciers existants.
dont capital de la dette en cours	62 642,00	60 652,11	61 550,06	62 462,02	
dont capital de la dette nouvelle					
SOUS TOTAL N°4	62 642,00	60 652,11	61 550,06	62 462,02	-

	2023	2024	2025	2026	
CAF NETTE	240 454,00	217 875,56	209 598,13	186 700,58	614 174,27
Ressources d'investissement					
Subventions reçues	157 333,00	37 500,00	60 000,00	60 000,00	Application d'un taux de subvention de 15%, taux moyen de la période contrôlée
Taxe d'aménagement	12 642,00				
FCTVA (investissement)	10 800,00	45 592,00	154 980,00	91 020,00	Récupération n+1 au taux de 16,4 %
SOUS TOTAL N°5	180 775,00	83 092,00	214 980,00	151 020,00	449 092,00
Emplois d'investissement					
Dépenses d'équipement	278 000,00	472 500,00	285 000,00	195 000,00	2024 : couverture du terrain d'activités (250 000 € HT) et réfection église (56 000 € HT), taux de subvention 15 %. 2024 - 2025 : rénovation éclairage public (150 000 € HT, à 50 % subventionnée, fonds de concours de la CA).
dont investissements récurrents	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	2025: début aménagement de voirie d'une rue (enfouissement réseau, réfection voirie)(coût total 300 000 € HT), réalisation 50 % 2025, 50 % 2026. Application d'un taux de subvention de 15 % (taux moyen de la période contrôlée).
dont opérations nouvelles	263 000,00	457 500,00	270 000,00	180 000,00	
SOUS TOTAL N°6	278 000,00	472 500,00	285 000,00	195 000,00	952 500,00
BESOIN DE FINANCEMENT (-), CAPACITE DE FINANCEMENT (+)	143 229,00	- 171 532,44	139 578,13	142 720,58	
FDR au 31/12/n		242 875,56	382 453,69	525 174,27	
FDR 31/12/2023 :	414 408,00				

Source : chambre régionale des comptes, à partir des comptes de gestion.



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES SANS RÉPONSE

COMMUNE DE PEUPLINGUES

(Département du Pas-de-Calais)

Exercices 2018 et suivants

Pas de réponse reçue.

Article L. 243-5 du code des juridictions financières :

« Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs ».



Chambre régionale des comptes Hauts-de-France

14, rue du Marché au Filé - 62012 – Arras cedex

Adresse mé^l. : hautsdefrance@ccomptes.fr

<https://www.ccomptes.fr/fr/crtc-hauts-de-france>