

Commune d'Emerainville (Seine-et-Marne)

Exercices 2019 et suivants

La chambre régionale des comptes d'Île-de-France a contrôlé les comptes et la gestion de la commune d'Emerainville (7 659 habitants), membre depuis le 1^{er} janvier 2016 de la communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne. Malgré une croissance démographique ralentie, l'existence d'un bourg et d'un hameau distants et de tailles comparables induit des besoins en services et équipements publics. Le contrôle visait à analyser la situation financière de la commune et à apprécier la qualité de sa politique locative alors qu'elle gère un patrimoine privé constitué d'un parc de 60 logements source de revenus locatifs.

Les principaux constats de la chambre

- Une organisation des services municipaux en cours d'évolution pour améliorer l'efficacité de la gestion
- Une fiabilité des comptes perfectible, notamment en matière de rattachement des charges à l'exercice, et une information financière à destination des conseillers municipaux et des citoyens à renforcer
- Une absence de stratégie financière formalisée qui ne permet pas à la commune de disposer de la visibilité pluriannuelle nécessaire pour faire face aux aléas conjoncturels
- Un enjeu de contrôle de la régie de recettes des revenus locatifs des logements communaux
- Une gestion du parc privé insuffisamment formalisée, notamment pour les attributions de logement et la fixation des loyers, source de risques juridiques et financiers et qui ne garantit pas l'égalité d'accès au parc communal

Les principales recommandations de la chambre

- Tenir une comptabilité d'engagement exhaustive conformément à la réglementation
- Se conformer aux dispositions réglementaires en matière d'attribution et de gestion des logements de fonction pour nécessité absolue de service
- Formaliser une stratégie financière pluriannuelle pour assurer le financement des futurs investissements
- Fixer les règles et critères d'attribution des logements du domaine privé de la commune

Trois chiffres clés

- **868 €** : charges de personnel par habitant en 2023 (moyenne de la strate : 705 €/habitant).
- **1 258 €** : produit fiscal total par habitant en 2023 (moyenne de la strate : 1 020 €/habitant).
- **993 €** : encours de dette par habitant en 2023 (moyenne de la strate : 697 €/habitant).



Logements : patrimoine public ou privé de la commune ?

Les logements dont la commune est propriétaire font partie de son patrimoine public ou privé. Le logement relève du domaine public communal lorsqu'il est situé dans un bâtiment comportant un service public (mairie, école, équipement sportif ou culturel, etc.) et qu'il est directement utile à son fonctionnement. C'est le cas des logements de fonction des gardiens, qui bénéficient d'une concession de logement, gratuite, pour nécessité absolue de service, mais doivent payer les charges locatives à la commune. D'autres agents communaux soumis à un service d'astreintes peuvent également bénéficier d'une convention d'occupation précaire avec astreinte. Ils paient alors à la commune une redevance de 50 % de la valeur locative, en plus des charges locatives (décret n° 2012-752 du 9 mai 2012 portant réforme du régime des concessions de logement).

Pour son parc de logements privés, c'est-à-dire les logements qui ne relèvent pas des cas précités, la commune est soumise au contrat de bail d'habitation de droit commun (loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986). Le logement peut le cas échéant être conventionné avec l'État pour ouvrir droit à l'aide personnalisée au logement (APL).