



Décision n° 2022-27
Séance du 13 décembre 2022

DÉCISION

SPL CHARTRES AMÉNAGEMENT (Eure-et-Loir)

Demande en rectification d'un rapport d'observations définitives (article L. 243-10 du code des juridictions financières)

LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES CENTRE-VAL DE LOIRE,

Vu le code des juridictions financières, notamment ses articles L. 243-10 et R. 243-21 ;

Vu le rapport d'observations définitives sur la gestion de la société publique locale (SPL) Chartres aménagement, délibéré par la chambre les 11 et 12 janvier 2022, notifié au président-directeur général le 6 avril 2022 et rendu communicable le 18 mai 2022 ;

Vu le courrier de M. Franck Masselus, président-directeur général de la SPL, enregistré au greffe de la chambre le 30 mai 2022, par lequel il demande à la chambre d'apporter des rectifications au rapport d'observations définitives (ROD) sur la gestion de la SPL Chartres aménagement ;

Vu la décision n° 2022-15 du 16 juin 2022, par laquelle la présidente de la chambre a confié à Mme Annick Nenquin, première conseillère, rapporteure de l'instruction de la demande en rectification de M. Franck Masselus ;

Vu la lettre en date du 17 juin 2022 par laquelle la présidente de la chambre a informé M. Franck Masselus de la désignation du rapporteur chargé d'instruire sa demande en rectification et lui a rappelé la faculté qu'il avait d'être entendu par la chambre en application des dispositions de l'article R. 243-21 du code des juridictions financières ;

Vu la lettre en date du 17 juin 2022 par laquelle la présidente de la chambre a informé M. Jean-Pierre Gorges, ancien ordonnateur de la SPL, de la demande de M. Masselus, du délai fixé à un mois dont il disposait pour présenter ses éventuelles observations écrites ainsi que de la faculté qu'il avait d'être entendu par la chambre en application de l'article R. 243-21 susvisé du code des juridictions financières ;

Vu le courrier du 8 septembre 2022 adressé à M. Franck Masselus et la réponse de ce dernier en date du 16 septembre 2022, enregistrée au greffe de la chambre le même jour ;

Vu le courrier complémentaire parvenu à la chambre le 14 octobre 2022 ;

Vu le rapport de Mme Nenquin, rapporteure, déposé au greffe le 4 novembre 2022 ;

Vu les conclusions du procureur financier enregistrées au greffe le 15 novembre 2022 ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Sur le droit applicable

CONSIDÉRANT que l'article L. 243-10 du code des juridictions financières dispose : « La chambre régionale des comptes statue dans les formes prévues aux articles L. 241-1 et L. 243- 3 sur toute demande en rectification d'observations définitives sur la gestion qui peut lui être présentée par les dirigeants des personnes morales contrôlées ou toute autre personne nominativement ou explicitement mise en cause » ;

CONSIDÉRANT que l'article R. 243-21 du même code précise : « Dans le délai d'un an suivant la communication du rapport d'observations définitives à l'assemblée délibérante de la collectivité ou à l'organe collégial de décision de l'organisme qui a fait l'objet d'un contrôle des comptes et de la gestion, une demande en rectification d'erreur ou d'omission dudit rapport peut être adressée au greffe de la chambre par les personnes mentionnées à l'article L. 243-10 du présent code. / Elle comporte l'exposé des faits et les motifs invoqués et est accompagnée des justifications sur lesquelles elle se fonde. / Le président de la chambre régionale des comptes transmet la demande en rectification à toute personne nominativement ou explicitement concernée par ladite demande et, le cas échéant, aux ordonnateurs et dirigeants des personnes morales contrôlées. Il leur précise le délai, qui ne peut être inférieur à un mois, dans lequel ils peuvent présenter des observations écrites ou demander à être entendus par la chambre. Il informe également l'auteur de la demande de la date à laquelle il peut solliciter son audition par la chambre. / La chambre régionale des comptes se prononce sur la demande en rectification par une décision qui est notifiée par lettre du président au demandeur ainsi qu'à l'ordonnateur ou au dirigeant de l'organisme concerné. À compter de cette réception, cette décision est annexée au rapport d'observations définitives » ;

Sur la recevabilité de la demande

CONSIDÉRANT que M. Masselus, président-directeur général de la SPL Chartres aménagement, dirigeant de la personne morale contrôlée au sens des dispositions de l'article L. 243-10 du code des juridictions financières, a qualité pour formuler une demande en rectification du rapport d'observations définitives (ROD) sur la gestion de ladite personne morale ;

CONSIDÉRANT que les courriers constituant la demande en rectification ont été enregistrés avant l'expiration du délai d'un an après que le rapport a été rendu public par sa communication au conseil d'administration de la SPL le 18 mai 2022 ; que le second courrier doit être regardé comme apportant des précisions à la demande formulée par le premier courrier ; que la demande est motivée ;

CONSIDÉRANT que la recevabilité de la demande en rectification est cependant circonscrite aux critiques portant sur les observations du rapport d'observations définitives, comme le prévoient les dispositions de l'article R. 243-21 du code des juridictions financières, et ne peut s'étendre aux éléments de communication de la chambre régionale des comptes ;

Sur le bien-fondé des rectifications demandées

S'agissant du déficit d'autofinancement

CONSIDÉRANT que, dans le courrier initial de sa demande de rectification, M. Masselus soutient que « Le déficit d'autofinancement de la SPL est estimé à tort à 1,6 M€ : l'insuffisance d'autofinancement constatée dans les observations de la Chambre est inexistante. Elle résulte d'une erreur manifeste de calcul visant à inclure dans les reprises de provisions le poste de « transfert de charges ». Cette façon de faire n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 532-8 du plan comptable général et aboutit à une insuffisance d'autofinancement quand un excédent d'autofinancement est en réalité constaté. Cf. ci-dessous la démonstration pour l'année 2019, corrigée dans le respect du plan comptable général (tableau correctif) » ; qu'il ajoute que la chambre, « pour maintenir sa remarque, passe de la notion d'autofinancement à celle d'excédent brut d'exploitation, laquelle notion permet de ne pas prendre en considération le poste de « Transfert de charges », exclut l'essentiel des produits des Entreprises Publiques Locales d'aménagement qui interviennent par concession d'aménagement. C'est ainsi qu'en retenant la totalité des charges et très peu de produits, la Chambre parvient à constater un déficit et un indicateur qui ne correspondent à aucune réalité économique de Chartres aménagement » ; que le tableau correctif qu'il mentionne est le suivant :

	Calcul cf. plan général comptable	Calcul CRC
Résultat comptable	270 276	270 276
Reprises de provisions		
Concessions : risques		
Concessions : charges	-80 466	-80 466
Indemnités de fin de carrière		
Stock		
Créances	22 276	-22 276
Dotations aux amortissements	10 781	10 781
Dotations aux provisions		
Concessions : risques		
Concessions : charges	125 209	125 209
Indemnités de fin de carrière	5 634	5 834
Stock	320 000	320 000
Créances		
Transfert de charges	sans objet	2 189 229
Capacité d'autofinancement	629 359	-1 559 871

CONSIDÉRANT que M. Masselus, dans un courrier complémentaire, demande la suppression des passages suivants du ROD : Au point 3.2, « Entre 2014 et 2019, les produits d'exploitation (hors transferts de charge) sont systématiquement inférieurs aux charges d'exploitation. Les écarts vont de 5 à 7,5 % selon les exercices. Une insuffisance brute d'exploitation est constatée chaque exercice sur l'ensemble de la période (cf. annexe n° 9) (...) la société enregistre en 2019 un déficit de 1,6 M€ proche de celui de 2014 » (pages 55-56) ; dans la synthèse du rapport : « Son exploitation est déficitaire sur l'ensemble de la période » ; qu'il demande également la suppression, dans la fiche memento, de la phrase : « Sur un chiffre d'affaires de 26,8 M€, elle enregistre un déficit brut d'exploitation de -1,6 M€. » ;

CONSIDÉRANT que M. Masselus soutient que « la méthode de calcul employée par la CRC et les données exploitées ne permettent pas de délivrer une image fidèle de la situation de la SPL Chartres aménagement et conduisent à retenir un déficit de l'ordre d'1,6 M€ déconnecté de la réalité » ; qu'il fait valoir les dispositions de l'article 121-1 du Plan comptable général, qui imposent, afin « de respecter les principes généraux applicables à la comptabilité des entreprises contrôlées », de « procéder à un calcul de nature à refléter à terme une image fidèle de la situation financière et du résultat de l'entité contrôlée » ; qu'il soutient que « la Chambre, qui dans son rapport d'observations provisoires avait pourtant fait appel à la notion de capacité d'autofinancement (CAF) lui a substitué dans son rapport d'observations définitives la notion d'excédent brut d'exploitation (EBE) » avec pour conséquence que « l'ensemble des transferts de charges de la SPL dont l'objet est de compenser des charges et d'équilibrer en produits des dépenses d'exploitation, financières ou exceptionnelles, ne sont pas pris en compte au titre des produits d'exploitation, faussant ainsi le résultat obtenu » et que « de la même manière, les provisions ne sont pas au nombre des produits pris en compte pour le calcul de l'EBE par la Chambre, faussant là encore le résultat obtenu, et le calcul de la capacité réelle d'autofinancement de la SPL » ; qu'il considère que « l'exercice 2019 fait apparaître un excédent d'autofinancement, une fois pris en compte l'ensemble des produits et transferts de charges de la SPL » ;

CONSIDÉRANT que M. Masselus critique le montant d'autofinancement de la SPL calculé par la chambre pour 2019 et soutient que la prise en compte des transferts de charges dans les reprises sur provisions constitue une erreur ; qu'il parvient ainsi non pas à un déficit d'autofinancement de 1 559 871 €, comme la chambre l'indique, mais à un excédent de 629 539 € ;

CONSIDÉRANT qu'effectivement les dotations et reprises de provisions et d'amortissement constituent des produits ou charges dits « calculés » ne faisant pas l'objet d'un encaissement ou décaissement de trésorerie ; que les transferts de charges, qui correspondent à des opérations réelles, n'entrent pas dans cette catégorie et ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de la capacité d'autofinancement ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, le montant de marge brute d'autofinancement et de capacité d'autofinancement figurant dans les tableaux de l'annexe n° 9 du ROD est erroné ; qu'il s'établit, une fois ôtés les transferts de charges, à 629 358 € ;

CONSIDÉRANT que dans la synthèse du ROD, il y a lieu, à la place de :

« Son exploitation est déficitaire sur l'ensemble de la période. »,

De lire :

« Une insuffisance brute d'exploitation est constatée sur l'ensemble de la période. » ;

CONSIDÉRANT qu'à la page 56 du ROD, il y a lieu, à la place de :

« 3.2. L'exploitation demeure déficitaire alors que les opérations parviennent en moyenne aux deux tiers de leur durée

(...)

Une insuffisance brute d'exploitation est constatée chaque exercice sur l'ensemble de la période (cf. annexe n° 9). Ce ratio mesure le solde des recettes et des dépenses d'exploitation de la société, avant incorporation des frais de fonctionnement au bilan des opérations et constatation des provisions et des amortissements. En dépit d'une légère amélioration en 2015 (1,19 M€) suivie d'un repli en 2016 (1,72 M€), la société enregistre en 2019 un déficit d'exploitation de 1,6 M€ proche de celui de 2014.

D'après l'analyse de la société, ce solde déficitaire ne reflète pas sa situation effective. Celui-ci est compensé à la fois par un résultat financier excédentaire et par d'autres produits de gestion constitués principalement de transferts de charges. Ces dernières opérations consistent à neutraliser une partie des charges d'exploitation pour les incorporer dans les comptes de stocks. Elles correspondent à la prise en charge régulière d'une quote-part des frais de gestion de la société dans le cadre des concessions d'aménagement. La société affiche ainsi un résultat positif à la suite de la prise en compte de ces éléments.

La chambre invite cependant à une lecture nuancée du résultat d'exploitation. Si la situation est équilibrée d'un point de vue comptable, elle demeure fragile d'un point de vue économique. La société continue d'enregistrer des taux de réalisation de ses produits faibles (21 % toutes opérations confondues), alors que les opérations parviennent en moyenne aux deux tiers de leur durée. Cet écart entre les dépenses et les recettes n'est pas anormal lorsqu'une opération d'aménagement débute. Il fait courir des risques significatifs lorsque les retards de commercialisation persistent et que l'insuffisance brute d'exploitation se prolonge en dépit du niveau de maturité élevé des concessions. En fin d'opération, avec la diminution de l'activité donnant lieu à rémunération et faute de recettes suffisantes, les transferts de charges pourraient ne plus suffire à garantir l'équilibre du compte de résultat. »,

De lire :

« 3.2. Une insuffisance brute d'exploitation persiste alors que les opérations parviennent en moyenne aux deux tiers de leur durée

(...)

Une insuffisance brute d'exploitation est constatée chaque exercice sur l'ensemble de la période (cf. annexe n° 9). Ce ratio mesure le solde des recettes et des dépenses d'exploitation de la société, avant incorporation des frais de fonctionnement au bilan des opérations et constatation des provisions et des amortissements. En dépit d'une légère amélioration en 2015 (1,19 M€) suivie d'un repli en 2016 (1,72 M€), la société enregistre en 2019 une insuffisance brute d'exploitation avant transfert de charges de 1,6 M€ proche de celle de 2014.

La chambre invite cependant à une lecture nuancée de cette insuffisance brute d'exploitation. Si la situation est équilibrée d'un point de vue comptable, elle demeure fragile d'un point de vue économique. La société continue d'enregistrer des taux de réalisation de ses produits faibles (21 % toutes opérations confondues), alors que les opérations parviennent en moyenne aux deux tiers de leur durée. Cet écart entre les dépenses et les recettes n'est pas anormal lorsqu'une opération d'aménagement débute. Il fait courir des risques significatifs lorsque les retards de commercialisation persistent et que l'insuffisance brute d'exploitation se prolonge en dépit du niveau de maturité élevé des concessions. En fin d'opération, avec la diminution de l'activité

donnant lieu à rémunération et faute de recettes suffisantes, les transferts de charges pourraient ne plus suffire à garantir l'équilibre du compte de résultat. »,

CONSIDÉRANT qu'à la page 62 du ROD, il y a lieu, à la place de :

« Affectée par un cycle d'exploitation continûment déficitaire et une absence durable de marges brutes d'autofinancement, Chartres aménagement se trouve confrontée à un besoin de financement croissant qu'elle comble, dans l'urgence, par des prêts contractés auprès des actionnaires (...) ».

De lire :

« Affectée par un cycle d'exploitation continûment déficitaire, Chartres aménagement se trouve confrontée à un besoin de financement croissant qu'elle comble par des prêts contractés auprès des actionnaires (...) » ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de supprimer l'annexe n° 10 « Évolution des ratios financiers de la SPL Chartres Aménagement » et l'annexe n° 11 « Analyse du compte de résultat » ;

S'agissant des avances versées par les concédants

CONSIDÉRANT que M. Masselus demande la suppression des mentions suivantes du ROD : « Pour le pôle gare, la priorité donnée aux équipements publics (pôle multimodal, complexe culturel et sportif, passerelle au-dessus des voies ferroviaires) a conduit à la réduction des ambitions sur le programme commercialisable. Les besoins de financement non anticipés ont dû être comblés au coup par coup au moyen « d'avances » (70 M€ au 31 décembre 2019), sans s'assurer qu'elles ne surcompensaient pas les coûts des équipements publics. Certaines ont été abandonnées à la société qui n'était pas en mesure de les rembourser, faute de recettes propres » (synthèse du rapport), « L'abandon de ces créances et leur transformation en participation reviendrait à en faire assumer la charge par la collectivité, en sus de potentiels déficits constatés à la clôture des opérations. Cette situation ne serait pas sans risques au regard du droit des aides d'État » (p.60) ;

CONSIDÉRANT que le demandeur fait valoir que, en droit, la participation du concédant à la prise en charge du coût de l'opération, et ainsi, au financement des équipements publics objet de la concession d'aménagement, est expressément prévue à l'article L. 300-5°II du code de l'urbanisme, dont il ressort que l'autorité publique concédante peut décider de participer au financement des équipements publics objet de la concession d'aménagement en définissant les modalités de cette participation financière au sein du traité de concession ; qu'il soutient qu'en l'espèce, contrairement à ce qui est indiqué par la chambre, aucune avance n'a été abandonnée au profit de la SPL, faute de recettes propres ; que la qualification d'avance résulte d'une classification comptable temporaire, pour ensuite être transformée en participation, conformément aux dispositions prévues par l'article susmentionné et que les modalités de ces participations sont dûment définies par le traité de concession ; que, selon M. Masselus, il en résulte qu'il ne saurait s'agir d'un apport financier visant à combler l'absence de recettes propres suffisantes de la SPL, mais de financements établis et prévus contractuellement ;

CONSIDÉRANT que la SPL a reçu des avances de trésorerie pour les opérations qui lui sont concédées, dont le ROD mentionne que certaines auraient fait l'objet d'un abandon de créance

par la collectivité actionnaire concernée ; que le ROD signale également la transformation de l'une de ces avances en participation de la collectivité aux opérations concédées à la SPL ;

CONSIDÉRANT que certaines conventions d'avances de trésorerie signées par la SPL (plus de quarante) prévoient que les créances détenues par les collectivités sur la SPL au titre de ces avances viendront s'imputer sur leur participation à l'opération d'aménagement à la clôture de cette dernière ; que la transformation d'une créance en participation ne constitue pas, à proprement parler, un abandon de créance ; qu'aucune décision d'abandon de créance ne figure parmi les pièces du dossier ; que, dès lors, la mention d'abandons de créances dans le ROD doit être considérée comme inappropriée ;

CONSIDÉRANT dès lors que les modifications suivantes doivent être apportées :

- dans la synthèse du rapport page 3, la phrase « Certaines ont été abandonnées à la société qui n'était pas en mesure de les rembourser, faute de recettes propres. » est supprimée ;
- dans le rapport page 42, au lieu de : « La personne publique doit ainsi supporter sur son budget propre le coût correspondant à cet abandon de créance. »,
lire : « La personne publique pourrait ainsi être amenée à supporter sur son budget propre le coût qui correspondrait à la conversion de cette créance en capital. » ;
- dans le rapport, page 45, la phrase « Au-delà de la question que soulève le changement de destination d'une facilité de trésorerie en avance sur un prix de vente, cet abandon de créance révèle en creux l'impasse à laquelle la SPL est confrontée dans ses financements. » est supprimée ;
- dans le rapport, page 60, la phrase « L'abandon de ces créances et leur transformation en participation reviendrait à en faire assumer la charge par la collectivité, en sus de potentiels déficits constatés à la clôture des opérations. » est supprimée ;
- dans l'annexe 5 du rapport page 90, la phrase « La personne publique doit ainsi supporter sur son budget propre le coût correspondant à cet abandon de créance. » est supprimée ;
- dans tout le rapport, y compris la synthèse et les annexes, les guillemets entourant les termes « avances » ou « avances de trésorerie » sont supprimés ;

Sur la qualification d'aides d'État des financements accordés à la SPL

CONSIDÉRANT que M. Masselus demande la suppression des mentions suivantes du ROD (au point 2.3.2.1. relatif aux besoins de financement du pôle gare) : « Bien que la société émette des doutes sur la première condition énoncée, notamment en raison de l'actionnariat exclusivement public de la société, plusieurs indices tendent à établir le caractère économique de l'activité. Il apparaît clairement que Chartres Aménagement offre des services sur un marché donné, auxquels peuvent être substituées des prestations d'autres opérateurs d'aménagement foncier. Les conditions de formation des prix résultent, comme pour d'autres aménageurs, de l'ajustement entre l'offre et la demande de terrains aménagés par les promoteurs immobiliers. La construction d'équipements publics est elle-même constitutive d'une activité économique, dès lors qu'elle ne relève pas en tant que telle de prérogatives de puissance publique et qu'elle est indissociable de l'utilisation économique ultérieure qui en est faite. Plusieurs aménagements réalisés dans le cadre de l'aménagement pôle gare sont destinés à accueillir des activités

économiques (stationnement, complexe sportif, etc.) et sont susceptibles de donner lieu au versement de droits d'utilisation.

Le fait que la SPL intervienne pour le compte exclusif de ses actionnaires publics ne modifie pas le sens de cette analyse. Car ces derniers peuvent potentiellement faire appel à d'autres aménageurs. La société ne bénéficie pas de droits exclusifs qui élimineraient par construction toute concurrence potentielle. La relation de quasi régie dispense uniquement d'une démarche de mise en concurrence, lorsque l'autorité concédante a décidé de confier une opération d'aménagement à cette SPL. Mais cette circonstance est sans incidence sur le fait que les collectivités peuvent devenir actionnaires d'autres SEM ou SPL, susceptibles d'offrir des prestations équivalentes. Chartres Aménagement doit être regardée, pour cette raison, comme une entreprise au sens du droit des aides d'État. » ;

CONSIDÉRANT que M. Masselus demande également la suppression de l'observation rédigée dans les mêmes termes à l'annexe 5 du ROD ;

CONSIDÉRANT que M. Masselus soutient, en se fondant sur les dispositions de l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), que « la SPL intervient pour le compte et sur le territoire de ses seuls actionnaires, conduisant à considérer son intervention hors marché concurrentiel, contrairement aux opérateurs économiques « classiques », lesquels interviennent sans aucune limite » et qu'elle « ne saurait être qualifiée d'« entreprise » au sens de l'article 107 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne » ; qu'il affirme également que, « du fait de son intervention strictement circonscrite au profit de ses actionnaires et à leur territoire, la SPL et les sommes qu'elle perçoit au titre de son activité ne sauraient affecter les conditions de la concurrence, puisque précisément elle n'intervient pas de manière libre sur le marché, à l'instar des autres opérateurs économiques concurrentiels. Si la SPL a été constituée, ce n'est pas pour opérer librement sur un marché concurrentiel mais uniquement et exclusivement pour répondre aux besoins de ses actionnaires en matière d'aménagement et de construction » ;

CONSIDÉRANT que dans son rapport définitif, la chambre évoque les objections précédemment soulevées au cours de l'instruction par le demandeur à l'encontre de ses observations sur la qualification des financements de la SPL ; que la chambre a maintenu sa position, qu'elle expose de façon très détaillée, précisant le risque qu'elle observe de requalification de ces financements en aides d'État et indiquant notamment les raisons juridiques pour lesquelles, bien que le capital social de la SPL soit détenu par des collectivités locales, elle estime que la société entrerait dans le champ de la concurrence économique ; qu'enfin la chambre envisage les conditions dans lesquelles ce risque serait écarté ; que ces développements ne sont pas entachés d'une erreur d'appréciation ; que la demande de M. Masselus sur ce point ne fait que confirmer la divergence d'analyse avec la chambre sur la question de la nature des financements de la SPL au regard du droit communautaire ;

CONSIDÉRANT toutefois que M. Masselus n'apporte pas d'élément nouveau et que la chambre a répondu sur chacun des points de son argumentation dans le ROD et notamment dans l'annexe 5 ; que l'extrait contesté de ce dernier n'étant pas entaché d'erreur matérielle, d'inexactitude ou d'erreur d'appréciation, la demande en rectification doit être rejetée sur ce point ;

Sur l'information donnée aux actionnaires

CONSIDÉRANT, en premier lieu, s'agissant des rapports de gestion de la SPL, que M. Masselus demande la suppression, dans le ROD, du passage suivant (page 10, au point 1.2.1.1.) : « Si les documents prévus par la réglementation ont bien été produits et ont donné lieu à un vote, ils appellent plusieurs observations en termes de présentation et de contenu.

D'une part, si les rapports de gestion exposent les événements survenus durant l'exercice, leur incidence sur la formation du résultat et les équilibres du bilan, ils ne comportent aucun indicateur de performance de la société, ni au plan financier, ni sur le plan des activités spécifiques de la société (par exemple, le taux de réalisation moyen des produits sur les concessions d'aménagement ou le taux de marge sur les opérations d'aménagement et les prestations de service). Par ailleurs, dès lors que la question du remboursement des avances de trésorerie s'inscrit pleinement dans la politique de couverture des risques de trésorerie, il apparaît essentiel, au vu des montants en jeu, qu'il en soit rendu compte auprès de l'assemblée générale des actionnaires. La SPL considère que les rapports établis par les organes dirigeants contiennent toutes les informations requises par la législation et que la communication continue entre ses services et ceux des collectivités actionnaires garantit une transparence suffisante sur le financement des opérations. La chambre observe que l'information délivrée dans les rapports de gestion gagnerait à être éclairée par une présentation lisible et accessible par tous les actionnaires. En outre elle invite la société à clarifier la gestion des avances financières, notamment en ce qui concerne les dates d'échéance et le respect des calendriers de remboursement. » ; qu'il demande en outre la suppression du passage suivant de la synthèse du ROD : « L'information donnée aux actionnaires sur la gestion des concessions, leur situation de trésorerie et l'avancement des programmes fonciers ne permet pas d'apprécier en totalité les risques encourus. » ;

CONSIDÉRANT que le demandeur soutient que « l'ensemble des actionnaires sont destinataires du rapport de gestion dans lequel figurent les informations relatives à la gestion des concessions, mais également la situation de leur trésorerie ou encore l'avancement des programmes. Ainsi, ce rapport expose clairement l'absence de risque porté par la SPL, là où par nature, les contrats font peser le risque sur les seules autorités concédantes » et qu'ainsi les actionnaires sont mis à même d'apprécier les risques encourus ;

CONSIDÉRANT que le ROD expose les raisons pour lesquelles la chambre considère que l'information donnée aux actionnaires est insuffisante ; que la lecture des comptes annuels confirme notamment que les rapports de gestion ne comprennent pas « d'indicateur de performance de la société, ni au plan financier, ni sur le plan des activités » et que les éléments concernant les avances reçues par la société n'y sont pas mentionnés ;

CONSIDÉRANT que si le demandeur fait valoir l'absence de risques pesant sur la SPL aux termes des contrats de concession, cette circonstance n'exempte pas la société des obligations juridiques résultant pour elle des dispositions de l'article L. 225-100-1 du code de commerce, qui lui imposent de transmettre à ses actionnaires des informations portant notamment sur son « exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie » ; que ces éléments ne figurent pas dans les rapports de gestion et que le rapport d'observations définitives n'est dès lors entaché d'aucune erreur ou omission sur ce point ;

CONSIDÉRANT, en second lieu, s'agissant des comptes rendus aux collectivités actionnaires (CRAC), que le ROD observe (page 12) que, si les comptes rendus à la collectivité (CRAC)

sont présentés annuellement aux organes délibérants des collectivités actionnaires, « le contenu de ces documents ne répond que partiellement à l'objectif d'information des collectivités actionnaires. En particulier « les modifications des statuts » opérées en 2017 et en 2018 n'y sont pas présentées. » ; que M. Masselus soutient que « outre la présentation par la SPL à chacun de ses actionnaires d'un compte rendu annuel à la collectivité (CRAC), un état d'avancement trimestriel est assuré par le chargé d'opération de la société au représentant de l'autorité concédante » ;

CONSIDÉRANT que M. Masselus, qui ne conteste pas le défaut des informations requises dans les CRAC, fait valoir qu'un « état d'avancement trimestriel » des opérations est transmis aux collectivités actionnaires par le chargé d'opérations de la société ; que toutefois la réalisation de cet état trimestriel ne peut se substituer à l'obligation de faire figurer dans le rapport des administrateurs toutes les informations requises par les dispositions de l'article L. 1524-5 du CGCT ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, le ROD n'est pas entaché d'erreur matérielle, d'inexactitude ou d'erreur d'appréciation et que la demande en rectification doit être rejetée sur ce point ;

S'agissant de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Pôle Gare

CONSIDÉRANT que M. Masselus conteste, au point 2.3.2.1 du ROD (page 37), le paragraphe suivant « Au projet urbain renouvelant l'offre de logements, de services et de commerces et répondant aux intérêts de la commune, se superpose donc, dès le début de l'opération, une deuxième dimension, liée à la réalisation d'équipements collectifs débordant les seuls besoins de la population chartraine. Les modifications du programme ont fini par donner la priorité aux équipements collectifs faisant passer les autres aménagements au second plan. » ; qu'il conteste également le passage suivant de la synthèse (page 6) : « Pour le pôle gare, la priorité donnée aux équipements publics (pôle multimodal, complexe culturel et sportif, passerelle au-dessus des voies ferroviaires) a conduit à la réduction des ambitions sur le programme commercialisable. » ;

CONSIDÉRANT que M. Masselus soutient que « le contrat de concession signé avec la Ville de Chartres en 2010 prévoyait la commercialisation de 55 000 m² de surfaces de plancher. Or, le programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC de 2015, mis à jour en 2021, de même que le bilan financier du dernier CRAC prévoient la commercialisation de 55 400 m² de surface de plancher à destination d'habitat et d'activité, soit 400 m² de surface de plancher supplémentaires » et que, dès lors, « il ne peut être soutenu par la Chambre que les ambitions de commercialisation du programme du pôle Gare sont en déclin » ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment du traité de concession de l'aménagement du Pôle Gare, de ses avenants et du CRAC 2019, que la surface des espaces commercialisés (logements, tertiaire et commerce) du projet a augmenté, comme le soutient le demandeur, entre les prévisions initiales et le dernier état de la concession ; que la mention d'une « réduction des ambitions sur le programme commercialisable » est donc ambiguë ; que, toutefois, l'observation du ROD portait surtout sur les évolutions financières du projet et notamment la modification des proportions entre recettes commerciales et aides publiques, modification qui entraîne la transformation de l'équilibre économique de l'opération Pôle gare ; que cet aspect de l'observation n'est pas entaché d'erreur factuelle ou d'erreur d'appréciation ;

CONSIDÉRANT dès lors, qu'il n'y a lieu de procéder qu'à la modification suivante dans le ROD :

- page 3 (synthèse), au lieu de :

« Pour le pôle gare, la priorité donnée aux équipements publics (pôle multimodal, complexe culturel et sportif, passerelle au-dessus des voies ferroviaires) a conduit à la réduction des ambitions sur le programme commercialisable. »,

Lire :

« Pour le pôle gare, les équipements publics (pôle multimodal, complexe culturel et sportif, passerelle au-dessus des voies ferroviaires) ont constitué une part de plus en plus importante du projet. » ;

S'agissant de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Pôles ouest

CONSIDÉRANT que M. Masselus demande la suppression de la mention suivante du ROD, figurant au point 2.3.3.2. (p. 50-51) : « Le concessionnaire a concentré ses efforts sur la maîtrise foncière au risque de perdre de vue les entrées en négociation requises pour la commercialisation et de retarder les entrées en recettes. La seule cession menée à bien sur la période porte sur l'implantation d'un centre de données. Une promesse de vente a été signée le 4 décembre 2017. La vente a été conclue le 4 décembre 2018 pour un prix de 2,63 M€ et de 2,9 M€ auprès d'une société tierce, au profit de laquelle l'acquéreur a usé de la faculté de substitution prévue dans la promesse de vente. L'ensemble foncier cédé représente une superficie totale de 117 136 m². / Aucune autre cession foncière n'a été réalisée en 2019 dans le périmètre de l'opération. (...) / Or la perspective d'une accélération des recettes reste affectée d'inconnues. Le caractère périphérique de cette zone d'activité, en bordure de terrains agricoles et éloignée des principaux axes de communications (autoroute et voie ferroviaire), est peu favorable à l'écoulement de terrains aménagés. » ; que M. Masselus demande également la suppression de la synthèse de la phrase suivante : « Par ailleurs, les faibles perspectives de débouché sur les pôles ouest hypothèquent les prévisions de recettes. » ;

CONSIDÉRANT, en premier lieu, que M. Masselus soutient que « s'agissant des perspectives de débouchés pour les pôles Ouest, contrairement à ce qui est indiqué, à ce jour, plus de 40 hectares sont soit déjà construits et cédés, soit ont fait l'objet d'une promesse de vente ou encore ont été réservés » et qu'ainsi, « la dynamique de commercialisation est bien réelle et caractérisée » ;

CONSIDÉRANT que la dynamique de commercialisation dont fait état le demandeur n'est pas étayée de pièces justificatives et ne remet pas en cause le constat de la chambre selon lequel, au rythme de commercialisation relevé dans le ROD, l'opération ZAC des Pôles ouest sera déficitaire en fin de concession ; que sur ce point la demande de M. Masselus doit être rejetée ;

CONSIDÉRANT, en second lieu, que M. Masselus conteste l'analyse de la chambre selon laquelle la ZAC des Pôles Ouest serait mal située ; qu'il soutient que « la zone est au contraire bordée par la rocade de l'agglomération chartraine, mais également par la ligne ferroviaire Paris-Le Mans, à laquelle elle vient se connecter, permettant ainsi une commercialisation de terrains dotés d'un embranchement ferré. Ainsi, ce pôle de développement économique

préférentiel, ne peut présenter de meilleures conditions d'accueil de nouvelles entreprises ou de repositionnement d'entreprises enserrées dans le tissu urbain » ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des plans figurant dans le traité de concession et ses annexes, que la ZAC Pôle ouest est située le long de la rocade à l'ouest de Chartres et bien desservie par les voies routières, voire autoroutière et ferroviaire ; que l'éloignement d'une zone d'activités économiques du centre ville ne paraît pas constituer un handicap ;

CONSIDÉRANT que doivent dès lors être supprimées du rapport les phrases suivantes :

- page 48 : « Mais elles sont susceptibles d'être contrebalancées par l'éloignement du centre, de ses équipements et de ses services, faisant peser un risque accru en phase de commercialisation. » ;
- page 51, « Le caractère périphérique de cette zone d'activité, en bordure de terrains agricoles et éloignée des principaux axes de communications (autoroute et voie ferroviaire), est peu favorable à l'écoulement de terrains aménagés » ;

S'agissant du nombre de salariés de la SPL Chartres aménagement

CONSIDÉRANT que M. Masselus demande la suppression de la phrase suivante du point 4.1.1. du ROD : « Selon les exercices, la société compte entre 30 et 32 salariés » (page 63) ; que ce passage du rapport est illustré par le tableau suivant (page 64) :

Tableau n° 9 Évolution des effectifs et des dépenses de personnel interne

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	VMA
Nombre de salariés	32	30	32	31	31	32	0,0 %
Total des heures travaillées (HT)	34 426	32 668	38 767	35 324	36 009	34 297	-0,1 %
Total des heures de présence (HP)	35 590	34 893	39 484	36 115	37 772	35 599	0,0 %
rapport HT/HP	96,7 %	93,6 %	98,2 %	97,8 %	95,3 %	96,3 %	-
Nombre d'ETP annuel	18,91	17,95	21,30	19,41	19,78	18,84	-0,1 %
Salaire brut + charges sociales (en €)	1 366 795	1 269 680	1 605 476	1 527 710	1 508 851	1 564 436	2,7 %
Coût annuel d'un ETP (en euros)	72 279	70 734	75 374	78 707	76 282	83 038	2,8 %
dont salaire brut	47 678	48 668	51 318	53 427	52 135	56 353	3,4 %
dont charges sociales	24 601	22 066	24 057	25 281	24 146	26 685	1,6 %

Source : CRC Centre-Val de Loire d'après les livres de paie et les comptes annuels

CONSIDÉRANT que M. Masselus demande également la suppression de la phrase de la synthèse selon laquelle « au 31 décembre 2019, la société emploie 32 salariés » ;

CONSIDÉRANT que M. Masselus soutient que ces données sont erronées et que « la société n'a jamais compté un effectif de 32 salariés. Au cours de l'année 2016, si 32 personnes ont été rémunérées en cumulé, elles ne l'ont jamais été simultanément » ; qu'il ajoute qu'au 31 décembre 2019, « la société comptait un effectif de 25 personnes (18,34 ETP) contre 19 personnes (16,97 ETP) au 31.12.2021 » ;

CONSIDÉRANT que les livres de paie de la société n'indiquent pas les périodes travaillées dans l'année par les salariés dont ils font la liste et que les comptes annuels ne mentionnent pas le nombre de salariés de l'entreprise ; que s'il n'est pas possible de déterminer le nombre exact

de salariés en 2014 et 2019, il ressort en revanche de ces documents que la société comptait 18,73 équivalents temps plein (ETP) en 2014, 19,65 ETP en 2016 et 18,34 ETP en 2019 ; que la synthèse comme le rapport comportent ainsi des erreurs ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, dès lors :

- de remplacer dans la synthèse (page 3) la mention « 32 salariés » par la suivante : « 18,34 ETP (équivalent temps plein) »
- de remplacer dans le rapport (page 63) la mention « Selon les exercices, la société compte entre 30 et 32 salariés. L'effectif en équivalent temps plein (ETP) est de 18,84 en 2019 contre 18,91 en 2014 » par la suivante : « L'effectif en équivalent temps plein (ETP) est de 18,34 en 2019 contre 18,73 en 2014 » ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu également de remplacer le tableau 9 du ROD (page 64) par le suivant :

Tableau n° 9 Évolution des effectifs et des dépenses de personnel interne

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	VMA
Total des heures travaillées (HT)	34 426	32 668	38 767	35 324	36 009	34 297	-0,1 %
Total des heures de présence (HP)	35 590	34 893	39 484	36 115	37 772	35 599	0,0 %
rapport HT/HP	96,7 %	93,6 %	98,2 %	97,8 %	95,3 %	96,3 %	-
Nombre d'ETP annuel	18,73	17,95	19,65	19,41	19,78	18,34	-0,1 %
Salaire brut + charges sociales (en €)	1 366 795	1 269 680	1 605 476	1 527 710	1 508 851	1 564 436	2,7 %
Coût annuel d'un ETP (en euros)	72 279	70 734	75 374	78 707	76 282	83 038	2,8 %
dont salaire brut	47 678	48 668	51 318	53 427	52 135	56 353	3,4 %
dont charges sociales	24 601	22 066	24 057	25 281	24 146	26 685	1,6 %

Source : CRC Centre-Val de Loire d'après les livres de paie et les comptes annuels

S'agissant de l'existence d'une suroffre immobilière

CONSIDÉRANT que M. Masselus produit une analyse d'OCELORE, observatoire du logement neuf en Région Centre-Val de Loire, qui conclut que « le 1^{er} trimestre est toujours fort sur Chartres au niveau des ventes et cela se vérifie encore cette année avec 138 lots (+5196 vs 4tri 21). Les mises en vente avec 90 lots n'arrivent pas à stopper du coup la baisse régulière de l'offre commerciale qui s'établit à 275 appartements disponibles soit au rythme des 4 derniers trimestres de vente représente 7.67 mois de stock » ; que M. Masselus fait valoir qu'il « ressort de ces éléments qu'il est patent qu'aucune « suroffre immobilière » ne caractérise le marché immobilier chartreux, lequel est au contraire caractérisé par une sous-offre. Il en résulte que la SPL Chartres aménagement ne souffre pas de retards de commercialisation qui seraient la conséquence d'une suroffre immobilière locale. En conséquence, la SPL demande à la Chambre régionale des comptes Centre-Val de Loire de bien vouloir supprimer cette remarque » ;

CONSIDÉRANT que la synthèse indique (page 4) que « l'état du marché, notamment du fait de la suroffre immobilière, rend difficile le comblement des retards de commercialisation et des moins-values des opérations du jardin d'entreprises et de la roseraie » ; que le rapport évoque également pour l'opération ZAC de la Roseraie (page 47) et pour la ZAC Plateau nord-est (page 53) « un risque de suroffre de logements » ;

CONSIDÉRANT que le rapport relève, dans la synthèse, une suroffre immobilière sur le marché chartrain et mentionne à plusieurs reprises, dans le corps du rapport, le risque d'une telle suroffre ; qu'il ressort toutefois des éléments produits par le demandeur que ces affirmations sont contredites par des analyses réalisées par des organismes professionnels pour la région de Chartres entre la fin de l'année 2021 et le premier trimestre 2022 ; qu'ainsi l'affirmation générale d'une suroffre immobilière comme l'une des causes des difficultés de commercialisation doit être nuancée ; que néanmoins le marché immobilier peut connaître d'autres évolutions d'ici la fin des concessions et que l'absence de suroffre immobilière à la date de la demande en rectification ne remet pas en cause le constat, fait par la chambre, de retards de commercialisation importants dans certaines opérations concédées à la SPL ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de supprimer les mentions suivantes du rapport :

- dans la synthèse (page 4), la mention « *notamment du fait de la suroffre immobilière* » ;
- dans le rapport, page 47, la mention « *en raison d'un risque de suroffre de logement dans l'agglomération (le rythme de construction étant actuellement de 230 logements par an)* » ;
- dans le rapport, page 53, la phrase « *Il existe ainsi un risque de suroffre de logements à l'échelle de l'agglomération.* » ;

PAR CES MOTIFS, DÉCIDE

Article 1^{er} : La demande en rectification est recevable.

Article 2 : Le rapport d'observations définitives de la SPL Chartres aménagement, devenu communicable le 18 mai 2022, est rectifié conformément à l'annexe jointe.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à M. Franck Masselus, président-directeur général de la SPL Chartres aménagement.

Article 4 : À compter de sa réception, la présente décision est annexée au rapport d'observations définitives conformément aux dispositions de l'article R. 243-21 du code des juridictions financières.

Fait et délibéré à la chambre régionale des comptes Centre-Val de Loire le treize décembre deux mille vingt-deux.

Présents : M. Romuald de Pontbriand, président de section, président de séance, Mme Annick Nenquin, première conseillère, rapporteure et M. Olivier Cuny, premier conseiller.

La présidente de la chambre régionale
des comptes Centre-Val de Loire


Cécile Daussin-Charpantier

Voies et délais de recours (article R. 421-1 du code de justice administrative) : la présente décision peut être contestée devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Annexe

Rectifications apportées au rapport d'observations définitives (ROD) portant sur la gestion de la SPL Chartres Aménagement pour les exercices 2014 et suivants

Synthèse du rapport d'observations définitives

Page 3, la mention « 32 salariés » est remplacée par « 18,34 ETP (équivalent temps plein) ».

Page 3, au lieu de « *Pour le pôle gare, la priorité donnée aux équipements publics (pôle multimodal, complexe culturel et sportif, passerelle au-dessus des voies ferroviaires) a conduit à la réduction des ambitions sur le programme commercialisable.* »,

Lire :

« *Pour le pôle gare, les équipements publics (pôle multimodal, complexe culturel et sportif, passerelle au-dessus des voies ferroviaires) ont constitué une part de plus en plus importante du projet.* »

Page 3, la phrase « *Certaines ont été abandonnées à la société qui n'était pas en mesure de les rembourser, faute de recettes propres.* » est supprimée.

Page 4, la mention « *notamment du fait de la suroffre immobilière* » est supprimée.

Page 4, au lieu de « *Son exploitation est déficitaire sur l'ensemble de la période.* »,

Lire :

« *Une insuffisance brute d'exploitation est constatée sur l'ensemble de la période.* »

Corps du rapport d'observations définitives

2.3.2. Les opérations du pôle gare et du plateau nord est concentrent les principaux défis financiers et opérationnels à relever pour le modèle d'affaires de la société

Page 42, au lieu de « *La personne publique doit ainsi supporter sur son budget propre le coût correspondant à cet abandon de créance.* »,

Lire :

« *La personne publique pourrait ainsi être amenée à supporter sur son budget propre le coût qui correspondrait à la conversion de cette créance en capital.* »

Page 45, la phrase « *Au-delà de la question que soulève le changement de destination d'une facilité de trésorerie en avance sur un prix de vente, cet abandon de créance révèle en creux l'impasse à laquelle la SPL est confrontée dans ses financements.* » est supprimée.

Page 47, la mention « *en raison d'un risque de suroffre de logement dans l'agglomération (le rythme de construction étant actuellement de 230 logements par an)* » est supprimée.

2.3.3. La conduite du programme des cessions des ZAC de la roseraie, du jardin d'entreprises et des pôles ouest doit être mieux suivie et anticipée

Page 48, la phrase « *Mais elles sont susceptibles d'être contrebalancées par l'éloignement du centre, de ses équipements et de ses services, faisant peser un risque accru en phase de commercialisation.* » est supprimée.

Page 51, la phrase « *Le caractère périphérique de cette zone d'activité, en bordure de terrains agricoles et éloignée des principaux axes de communications (autoroute et voie ferroviaire), est peu favorable à l'écoulement de terrains aménagés* » est supprimée.

Page 53, la phrase « *Il existe ainsi un risque de suroffre de logements à l'échelle de l'agglomération* » est supprimée.

3.2. Page 55, au lieu de « 3.2 L'exploitation demeure déficitaire alors que les opérations parviennent en moyenne aux deux tiers de leur durée ».

Lire : « 3.2. Une insuffisance brute d'exploitation persiste alors que les opérations parviennent en moyenne aux deux tiers de leur durée ».

Page 56, au lieu de « *Une insuffisance brute d'exploitation est constatée chaque exercice sur l'ensemble de la période (cf. annexe n° 9). Ce ratio mesure le solde des recettes et des dépenses d'exploitation de la société, avant incorporation des frais de fonctionnement au bilan des opérations et constatation des provisions et des amortissements. En dépit d'une légère amélioration en 2015 (1,19 M€) suivie d'un repli en 2016 (1,72 M€), la société enregistre en 2019 un déficit de 1,6 M€ proche de celui de 2014.*

D'après l'analyse de la société, ce solde déficitaire ne reflète pas sa situation effective. Celui-ci est compensé à la fois par un résultat financier excédentaire et par d'autres produits de gestion constitués principalement de transferts de charges. Ces dernières opérations consistent à neutraliser une partie des charges d'exploitation pour les incorporer dans les comptes de stocks. Elles correspondent à la prise en charge régulière d'une quote-part des frais de gestion de la société dans le cadre des concessions d'aménagement. La société affiche ainsi un résultat positif à la suite de la prise en compte de ces éléments.

La chambre invite cependant à une lecture nuancée du résultat d'exploitation. Si la situation est équilibrée d'un point de vue comptable, elle demeure fragile d'un point de vue économique. La société continue d'enregistrer des taux de réalisation de ses produits faibles (21 % toutes opérations confondues), alors que les opérations parviennent en moyenne aux deux tiers de leur durée. Cet écart entre les dépenses et les recettes n'est pas anormal lorsqu'une opération d'aménagement débute. Il fait courir des risques significatifs lorsque les retards de commercialisation persistent et que l'insuffisance brute d'exploitation se prolonge en dépit du niveau de maturité élevé des concessions. En fin d'opération, avec la diminution de l'activité donnant lieu à rémunération et faute de recettes suffisantes, les transferts de charges pourraient ne plus suffire à garantir l'équilibre du compte de résultat »,

Lire :

« *Une insuffisance brute d'exploitation est constatée chaque exercice sur l'ensemble de la période (cf. annexe n° 9). Ce ratio mesure le solde des recettes et des dépenses d'exploitation de la société, avant incorporation des frais de fonctionnement au bilan des opérations et constatation des provisions et des amortissements. En dépit d'une légère amélioration en 2015*

(1,19 M€) suivie d'un repli en 2016 (1,72 M€), la société enregistre en 2019 une insuffisance brute d'exploitation avant transfert de charges de 1,6 M€ proche de celle de 2014.

La chambre invite cependant à une lecture nuancée de cette insuffisance brute d'exploitation. Si la situation est équilibrée d'un point de vue comptable, elle demeure fragile d'un point de vue économique. La société continue d'enregistrer des taux de réalisation de ses produits faibles (21 % toutes opérations confondues), alors que les opérations parviennent en moyenne aux deux tiers de leur durée. Cet écart entre les dépenses et les recettes n'est pas anormal lorsqu'une opération d'aménagement débute. Il fait courir des risques significatifs lorsque les retards de commercialisation persistent et que l'insuffisance brute d'exploitation se prolonge en dépit du niveau de maturité élevé des concessions. En fin d'opération, avec la diminution de l'activité donnant lieu à rémunération et faute de recettes suffisantes, les transferts de charges pourraient ne plus suffire à garantir l'équilibre du compte de résultat. »

3.3.2. Les différés de remboursement des « avances » conduisent à reporter le besoin de financement dans le temps, sans y apporter de réponses structurelles

Page 60, la phrase « *L'abandon de ces créances et leur transformation en participation reviendrait à en faire assumer la charge par la collectivité, en sus de potentiels déficits constatés à la clôture des opérations.* » est supprimée.

Page 62, au lieu de « *Affectée par un cycle d'exploitation continûment déficitaire et une absence durable de marges brutes d'autofinancement, Chartres Aménagement se trouve confrontée à un besoin de financement croissant qu'elle comble, dans l'urgence, par des prêts contractés auprès des actionnaires (...)* »,

Lire :

« *Affectée par un cycle d'exploitation continûment déficitaire, Chartres aménagement se trouve confrontée à un besoin de financement croissant qu'elle comble par des prêts contractés auprès des actionnaires (...)* » ;

4.1.1. La société ne s'écarte pas des références du secteur en ce qui concerne le poids des rémunérations, leur évolution et leur distribution

Page 63, au lieu de « *Selon les exercices, la société compte entre 30 et 32 salariés. L'effectif en équivalent temps plein (ETP) est de 18,84 en 2019 contre 18,91 en 2014.* »

Lire :

« *L'effectif en équivalent temps plein (ETP) est de 18,34 en 2019 contre 18,73 en 2014.* »

Page 64, le tableau 9 est remplacé par le tableau suivant :

Tableau n° 9 Évolution des effectifs et des dépenses de personnel interne

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	VMA
Total des heures travaillées (HT)	34 426	32 668	38 767	35 324	36 009	34 297	-0,1 %
Total des heures de présence (HP)	35 590	34 893	39 484	36 115	37 772	35 599	0,0 %
rapport HT/HP	96,7 %	93,6 %	98,2 %	97,8 %	95,3 %	96,3 %	-
Nombre d'ETP annuel	18,73	17,95	19,65	19,41	19,78	18,34	-0,1 %
Salaire brut + charges sociales (en €)	1 366 795	1 269 680	1 605 476	1 527 710	1 508 851	1 564 436	2,7 %
Coût annuel d'un ETP (en euros)	72 279	70 734	75 374	78 707	76 282	83 038	2,8 %
dont salaire brut	47 678	48 668	51 318	53 427	52 135	56 353	3,4 %
dont charges sociales	24 601	22 066	24 057	25 281	24 146	26 685	1,6 %

Source : CRC Centre-Val de Loire d'après les livres de paie et les comptes annuels

Annexes du ROD

Annexe 5, page 90, la phrase « *La personne publique doit ainsi supporter sur son budget propre le coût correspondant à cet abandon de créance.* » est supprimée.

Les annexes 10 et 11 sont supprimées.

Dans tout le rapport, y compris la synthèse et les annexes, les guillemets entourant les termes « avances » ou « avances de trésorerie » sont supprimés.