

Monsieur le Député-Maire
de la commune de POISSY
Hôtel de Ville

78300 POISSY

OBSERVATIONS DEFINITIVES FORMULEES

SUR LES COMPTES ET LA GESTION DE LA COMMUNE DE POISSY

A PARTIR DE L'EXERCICE 1993

L'article L. 211-8 du Code des juridictions financières donne compétence aux Chambres régionales des comptes pour examiner la gestion des collectivités locales et de leurs établissements publics.

Le président de la Chambre a notifié par lettre du 20 octobre 1997 au maire de la commune sa décision d'engager la vérification des comptes et l'examen de la gestion de la commune.

L'entretien préalable prévu par l'article L.241-7 du code des juridictions financières a eu lieu le 22 mai 2000.

Lors de sa séance du 26 mai 2000, la Chambre a formulé des observations provisoires concernant la gestion de la ville de Poissy à partir de l'exercice 1993, qui ont été adressées au maire de la commune, M. Masdeu-Arus, le 27 juillet 2000.

Des extraits de ces observations les concernant ont été également adressées le 27 juillet 2000 aux sociétés suivantes : SEML Poissy SEMAC, SEML SEMAP Saint-Louis, SA Windsor Promotion, Finaménagement, GIE-Odetec et aux associations suivantes : Poissy communication 2000, Conseil de gestion du Centre social Beauregard, Comité Culture Loisirs.

La réponse du maire de la commune est parvenue à la Chambre le 28 septembre 2000.

La réponse du président du Centre social Beauregard est parvenue le 4 août 2000, celles des présidents des associations Poissy Communication 2000 et Comité Culture et Loisirs, respectivement le 25 août et le 4 septembre 2000. La réponse du président de la société S.A Windsor Promotion est parvenue le 24 août 2000, celles du liquidateur de la SEML Poissy SEMAC et du président de la SEML SEMAP Saint-Louis le 28 août 2000. La réponse du dirigeant du Groupe Odetec en date du 7 septembre a été enregistrée au greffe de la Chambre le 11 septembre.

Par lettre du 11 octobre 2000, l'avocat mandaté par la commune a informé le président de la Chambre que son client renonçait à l'audition par la Chambre qu'il avait demandée en application de l'article L.241-14 du code des juridictions financières.

Lors de sa séance du 16 octobre 2000, la Chambre a retenu les observations définitives suivantes :

- 1 -la situation financière de la commune,
- 2 -la gestion du personnel,
- 3 -les relations avec les associations subventionnées par la commune,
- 4 -la ZAC Saint Sébastien,
- 5 -l'opération d'aménagement de la place de la République.

1 -LA SITUATION FINANCIERE DE LA COMMUNE

Après l'évolution des recettes et des dépenses de 1993 à 1999, la Chambre a analysé les marges de manoeuvre financières dont dispose la commune.

1.1-Les recettes et les dépenses

De 1993 à 1999, les dépenses réelles de fonctionnement ont augmenté de 12,86%. Elles s'élèvent en 1998 à 305 MF (306 MF en 1999), soit en francs par habitant (8.273F) à un niveau sensiblement plus élevé que les moyennes régionale (7.513F) et départementale (6.783 F) des villes de 20.000 à 50.000 habitants. Cette évolution est imputable principalement aux dépenses de personnel et au secteur "achats et autres charges".

Sur la même période, les recettes de fonctionnement ont augmenté de 16,79%. En 1999, elles s'élèvent à 353 MF. Cette évolution résulte principalement du produit des contributions directes sous le double effet de l'augmentation annuelle des bases et de l'augmentation en 1996 de 4% du taux des quatre taxes.

Les dépenses d'investissement sont réalisées soit directement par la commune soit par l'intermédiaire des S.E.M.L dont la ville est l'actionnaire majoritaire (une somme totale de 29 MF a été versée aux SEML sous forme d'avances au cours des exercices 1993 à 1995). En francs par habitant (1653 F en 1996 et 1813 F en 1998), ces dépenses sont nettement supérieures à la moyenne régionale (1118 F en 1996 et 1401 F en 1998) et départementale (955 F en 1996 et 1350 F en 1998). Il est vrai que les années citées incluent les dépenses engagées par la commune sur la ZAC Saint Sébastien et pour l'immeuble de la place de la République.

1.2-L'autofinancement et l'endettement

L'épargne brute, c'est à dire l'excédent des recettes de fonctionnement sur les dépenses réelles de fonctionnement, a été maintenue à un niveau élevé sur la période récente , passant de près de 21 MF en 1995 à 44 MF en 1998.

L'épargne nette (épargne brute - remboursement du capital des emprunts) a connu une dégradation en 1994 par rapport à 1993, mais reste depuis lors positive (13 MF en 1998), la commune disposant ainsi de ressources propres pour financer les investissements nouveaux. L'encours de la dette en capital au 1^{er} janvier de l'exercice, de l'ordre de 230 MF, a peu varié au cours de la période 1993-1996. Il a toutefois progressé en 1996, atteignant 266 MF, à la suite des emprunts pour l'achat d'appartements invendus dans l'immeuble de la place de la République. Depuis lors, cet encours est stabilisé.

Bien que supérieur aux moyennes départementale (6.465 F par habitant au 1^{er} janvier 1999) et régionale (6.854 F) , la dette de la ville de POISSY (7.238 F), est maîtrisée. En effet, le nombre d'années nécessaire pour rembourser la dette grâce à l'excédent de fonctionnement a été ramené de huit ans en 1995 à six ans à la fin de l'exercice 1998.

1.3-La fiscalité

En 1998, les ressources fiscales de la ville provenaient à près de 65 % de la taxe professionnelle, soit un pourcentage largement supérieur aux moyennes nationale (48 %) et régionale (46 %) des communes de même strate démographique.

L'aisance fiscale de la ville, grâce aux bases de taxe professionnelle, évite d'exercer une pression fiscale forte sur les habitants et les entreprises, le coefficient de mobilisation du potentiel fiscal⁽¹⁾ étant de 0,78 .

En conclusion, bien que les opérations de la ZAC Saint-Sébastien et de l'immeuble de la place de la République se soient soldées par des débours de près de 30 MF, la situation financière de Poissy ne présente pas de difficultés particulières, la commune disposant de marges de manœuvre en matière fiscale et de financement des investissements.

2 - LES AVANTAGES EN NATURE ET REMUNERATIONS DU PERSONNEL

2.1 - Les avantages en nature et les rémunérations des emplois de cabinet

a) le décret n° 87-1004 du 16 décembre 1987, qui régit les conditions de recrutement, d'emploi et de rémunération des collaborateurs de cabinet précise que " *l'exercice des fonctions de collaborateur de cabinet ne donne droit à la perception d'aucune rémunération accessoire, à l'exception des frais de déplacement* ". Cette disposition n'a pas été respectée pour ce qui concerne la rémunération de deux collaborateurs de cabinet qui ont perçu des " indemnités forfaitaires élections ", au cours des exercices 1995, 1997 et 1998 (pour 25.432 F et 27.569 F) dont le remboursement a été demandé par la commune.

En réponse aux observations provisoires, la commune et les intéressés ont indiqué que ces indemnités, versées en contrepartie d'un travail effectif, n'ont pas été contestées par le contrôle de légalité, y compris la délibération du 24 janvier 1995 sur laquelle elles étaient fondées. Se référant à une lettre du Ministre de la fonction publique du 22 juin 1998 adressée au président de l'assemblée des présidents de conseils généraux, ils estiment qu'un collaborateur de cabinet peut recevoir, lui aussi, l'indemnité forfaitaire, dans la mesure où le fonctionnaire titulaire de référence la perçoit.

Ces arguments ne justifient pourtant pas le paiement :

- le contrôle de légalité n'a pu se déterminer sur l'attribution de l'indemnité aux collaborateurs de cabinet, la délibération du 24 janvier 1995 ne comportant aucune mention nominative ou qualitative des bénéficiaires ;

- le Ministre de la fonction publique rappelle dans la lettre précitée que la rémunération du collaborateur de cabinet ne peut être supérieure à 90 % de celle afférente à l'indice terminal de rémunération du fonctionnaire territorial titulaire du grade le plus élevé en fonction dans la collectivité. Elle précise que la rémunération de ce dernier fonctionnaire peut comprendre, outre le traitement de base, le supplément familial de traitement, l'indemnité de résidence et les indemnités instituées par un texte législatif ou réglementaire. Pour autant, la rémunération globale du collaborateur de cabinet ne doit pas dépasser le plafond ainsi déterminé et ne peut être complétée par d'autres indemnités.

b) d'autres compléments de rémunération ont, en outre, été versés à l'un des deux collaborateurs de cabinet sous la forme d'indemnités, par l'association Poissy-Communication 2000, notamment 35.565 F en 1996 et 1997.

En réponse aux observations provisoires, la commune et l'intéressé ont fait valoir qu'il s'agissait d'une production intellectuelle (rédaction d'articles, éditoriaux et dossiers) sans lien avec sa mission municipale. Une telle production ne serait pas interdite par le décret-loi du 29 octobre 1936 relatif aux cumuls de rémunérations et de fonctions.

Cependant, en vertu de ce texte, Poissy-Communication 2000, alimentée pour plus de 50 % par un financement public, est assimilée à une personne publique du point de vue du cumul d'emplois et de rémunérations et soumise aux mêmes règles que ces dernières. L'intéressé a donc bien exercé une activité accessoire jusqu'en 1997 sans y être autorisé par son autorité hiérarchique et sans que le compte de cumul, destiné à vérifier que le total des rémunérations liées à diverses activités accessoires reste inférieur au plafond édicté par l'article 9 du décret-

loi du 29 octobre 1936, ait été tenu. Il en a été de même jusqu'en 1996 pour sept autres fonctionnaires prêtant épisodiquement leur concours à l'association.

c) enfin, un avantage en nature a été octroyé de manière irrégulière à cette même personne, par arrêté du maire, à partir du 1^{er} août 1993, sous la forme d'un logement de fonction pour nécessité absolue de service, assortie de la gratuité du loyer et du paiement par l'occupant des charges locatives.

Le principe même d'inclure un emploi de collaborateur de cabinet dans la liste des emplois pouvant donner lieu à l'octroi d'un logement de fonction pour nécessité absolue de service n'a été décidé que quelques mois plus tard, par délibération du 10 mars 1994, alors même que l'exclusion de toute rémunération accessoire aux collaborateurs de cabinet, interdisait une telle décision. Le ministre de la fonction publique l'a rappelé le 23 octobre 1997 au Sénat en réponse à une question orale.

Le logement attribué au collaborateur de cabinet, coûtant à la ville un loyer mensuel de 7000F, il a été ainsi accordé à cette personne un avantage indû de 530.000 F du 1^{er} août 1993 au 31 décembre 1999.

La Chambre prend note de la réponse du maire indiquant que la concession du logement de fonction a été retirée depuis le 31 décembre 1999.

2.2-Les avantages en nature et rémunérations du personnel d'encadrement

2.2.1-Les concessions de logements par nécessité absolue et utilité de service

L'article 21 de la loi n° 90-1067 relative à la fonction publique territoriale dispose que : *" les organes délibérants des collectivités territoriales. fixent la liste des emplois pour lesquels un logement de fonction peut être attribué gratuitement ou moyennant une redevance par la collectivité concernée, en raison notamment des contraintes liées à l'exercice des emplois "*.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 30 octobre 1996 (préfet de Haute-Garonne/commune de Muret) a rappelé qu'en vertu du principe de parité entre les agents relevant des diverses fonctions publiques, les prestations en nature attribuées aux agents des collectivités territoriales ne peuvent légalement excéder celles auxquelles peuvent prétendre les agents de l'Etat occupant des emplois soumis aux mêmes contraintes.

Au regard de ces dispositions, des logements de fonction ont fait l'objet de concessions irrégulières, pour nécessité absolue de service, à deux secrétaires généraux adjoints et à trois autres cadres territoriaux.

Par ailleurs, l'attribution d'un logement de fonction pour utilité de service doit donner lieu à la perception d'une redevance dont le montant ne peut être inférieur à celui demandé, dans les mêmes conditions et conformément au code du domaine de l'Etat, à un agent de l'Etat. En particulier, l'abattement par rapport à un loyer de marché ne doit pas dépasser 43 % et les prestations accessoires doivent rester à la charge de l'intéressé.

Or, un secrétaire général adjoint a bénéficié, pour utilité de service, d'un logement moyennant une redevance inférieure à 10 % d'un loyer normal ainsi que la gratuité des charges accessoires.

La Chambre prend acte de la régularisation de ces situations, par les délibérations du 15 décembre 1999 et du 20 septembre 2000 et par les arrêtés du maire du 20 décembre 1999.

2.2.2-L'attribution de l'indemnité forfaitaire pour travaux supplémentaires (IFTS)

L'article 2 du décret n° 686.560 du 19 juin 1968 relatif à l'indemnité forfaitaire pour travaux supplémentaires, précise que cette indemnité ne peut être attribuée en aucun cas aux agents logés pour nécessité absolue de service.

Cette disposition n'a pas été respecté pour les deux secrétaires généraux adjoints logés pour nécessité absolue de service qui ont perçu, pour l'un la somme de 102.557,23 F d'IFTS de 1993 à 1998, pour l'autre la somme de 51.943,04 F de 1995 à 1998.

La Chambre prend note de l'émission le 19 mai 2000 et le 5 juillet 2000 de titres exécutoires à l'encontre des intéressés, pour le recouvrement des sommes indûment versées.

3 -LES RELATIONS AVEC LES ASSOCIATIONS SUBVENTIONNEES PAR LA VILLE DE POISSY

3.1-Les subventions et les avantages en nature accordés aux associations

La commune de Poissy subventionne environ 150 associations. Le montant annuel de la dotation budgétaire aux associations, hors subventions à la caisse des écoles et au CCAS, a évolué entre 25 MF et 30 MF sur la période 1993-1998.

En outre, la commune met à disposition des associations du personnel communal, du matériel et des locaux municipaux. Or, l'état des avantages en nature, figurant en annexe du [budget](#) principal et du compte administratif de la commune en application de l'article L.2313-1 du code général des collectivités territoriales et de l'article R.212-10 du code des communes, ne retrace que partiellement les prestations fournies.

Ainsi, jusqu'à 1998, l'état annexe au [budget](#) primitif ne retrace pas la mise à disposition de huit fonctionnaires territoriaux, professeurs de musique à l'école municipale de musique, de fonctionnaires territoriaux au Comité Culture et Loisirs et d'un véhicule à l'ASP Football, ainsi que la mise à disposition occasionnelle des services techniques. Ce dernier concours aux associations atteint 3 600 à 6 500 heures selon les évaluations de la commune elle-même entre 1992 et 1997, soit 430 000 F à 790 000 F⁽²⁾.

3.2-Le cadre juridique des relations entre la ville et les associations

Un audit des relations avec les associations que la ville subventionne a été réalisé, sur demande de la commune, par un cabinet d'avocats, pour examiner la situation de certaines associations de Poissy, en termes de risques juridiques.

A la suite de cet audit, dont le rapport a été remis en mairie fin 1995 et début 1996, la Chambre a pu vérifier qu'une remise en ordre des relations entre la ville et certaines associations a été menée à bien.

Conformément aux recommandations faites par le rapport d'audit précité, des conventions d'objectifs et de moyens financiers et matériels ont été signées et des conventions de mise à disposition de locaux ou de personnels ont été conclues, mettant ainsi un terme à une dizaine de situations irrégulières que ce rapport avait relevé.

Certaines associations qualifiées de "transparentes" par l'audit ont été dissoutes ou sont en voie de l'être.

Enfin, les activités de certaines associations ont été municipalisées (Poissy Communication 2000) ou sont en voie de l'être (Centre de gestion social de Beauregard, Comité Culture et Loisirs) à la suite du contrôle de la Chambre.

a) l'association dénommée "Poissy Communication 2000", créée le 18 mars 1985, pour organiser et gérer toute action de communication, d'information et de promotion de la ville de Poissy et de ses environs, a eu en fait une activité de conception et d'édition de trois magazines municipaux : Poissy Magazine (3 par an), Poissy Les Nouvelles (mensuel) et 7 INFO (hebdomadaire), une activité de régie publicitaire et une activité de communication plus générale (vidéothèque, affiches, panneaux, insertions diverses dans revues et plaquettes). Jusqu'à juin 1997, cette association constituait un démembrement pur et simple du service public local de communication, exerçant une mission d'intérêt général relevant normalement de la compétence communale et bénéficiant de subventions communales qui ont représentées sur la période 1993-1997 près de 90 % des recettes de l'association.

Le détour par l'association pour la gestion de la communication communale a permis de contourner les règles du code des marchés publics pour l'édition des journaux municipaux. L'association Poissy Communication 2000 a été dissoute lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 1999 et la réintégration de ses activités dans les services municipaux en régie directe a été organisée par les délibérations des 15 décembre 1999 et 16 février 2000. La Chambre prend acte de ces décisions.

b) l'association dénommée "Conseil de gestion du centre social Beauregard" gère les activités suivantes : centre de loisirs sans hébergement des 6-12 ans, centre de loisirs sans hébergement des adolescents, point information jeunes, accompagnement scolaire, activités socio-culturelles et de type social ou familial. La subvention communale est passée de 1,65 MF en 1995 à 2,35 MF en 1999.

La délégation d'une mission de service public par la commune à cette association, sans avoir eu recours, depuis 1993, à une mise en concurrence, conformément à la "loi Sapin", est critiquable.

Toutefois, la Chambre prend acte de la décision prise par le conseil municipal, le 20 septembre 2000, de reprendre en régie directe l'activité confiée à cette association.

c) l'association dénommée "Comité Culture et Loisirs", créée en 1983, a pour objet statutaire limité la mise en oeuvre des manifestations culturelles (fêtes traditionnelles de Poissy et manifestations exceptionnelles) décidées par la ville de Poissy et d'animations sur la demande d'autres associations, mais pour mission réelle la gestion, pour le compte de la commune, du théâtre municipal avec fixation de tarifs et perception des recettes de plusieurs millions de francs par an.

Selon le rapport d'audit, le fait que ces missions lui aient été confiées par délibération (du 28 septembre 1984) et convention (du 18 janvier 1985) n'est pas de nature à régulariser la situation, ces actes pouvant être considérés comme nuls et de nul effet dans la mesure où ils confient à l'association une mission qui n'entre pas dans son objet social. Il précise également que la gestion du théâtre municipal caractérise l'exécution d'une mission de service public d'intérêt communal, se référant à la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Ce rapport qualifie en outre le CCL d' "association transparente" : présence majoritaire d'élus au conseil d'administration, ressources constituées à hauteur de 75 % par la subvention municipale de l'ordre de 5 MF, mise à disposition gratuite et critiquable de moyens de fonctionnement matériels et humains d'origine communale (théâtre Molière de 1 028 places, situé dans l'enceinte de l'hôtel de ville, concession du bar, mise à disposition de personnels municipaux sans conventions particulières).

La Chambre prend acte de la décision prise par le conseil municipal, le 20 septembre 2000, de reprendre en régie directe les activités de cette association.

4 -LA ZAC SAINT-SEBASTIEN

Annoncée par la presse locale en 1989 , cette ZAC a été initiée par le conseil municipal en décembre 1991, avant la période de récession qu'a connue le marché immobilier de Poissy à partir de 1992. Elle a été concédée seulement en 1995 à la société d'économie mixte Poissy-SEMAC. La concession a été résiliée à l'amiable en 1998 puis la ZAC annulée par le tribunal administratif de Versailles. L'opération a été transférée en 1998 dans le [budget](#) de la commune. Ce projet, dont la gestion est présentée ci-après, a généré des honoraires, des études et des frais financiers, estimés selon la Chambre à 20 MF et finalement supportés par la commune.

4.1-La gestion de l'opération d'aménagement

4.1.1-Les caractéristiques physiques et financières du projet

Alors qu'elle effectuait des préemptions de terrains depuis 1989, la ville a décidé en 1991 de délimiter un périmètre d'études pour la réalisation d'une opération d'aménagement sur divers terrains situés en centre ville à proximité de l'emprise SNCF Paris/Le Havre. L'opération devait couvrir trente trois hectares dont quatre hectares de zone en habitat collectif, neuf hectares de zone à tissu pavillonnaire, seize hectares de friches industrielles et 4 hectares de voiries.

Le conseil municipal a voté le 28 mars 1990, par décision modificative, un crédit de 10 MF pour des acquisitions foncières sur le périmètre de cette zone, sans attendre le résultat des études préalables remises seulement en décembre 1991. L'ordonnateur explique que les acquisitions intervenues avant la remise des études ont été effectuées à titre préventif dans le

souci de contrer les dangers de la spéculation, " ce qui ne saurait être reproché à la commune ". La Chambre note toutefois que ces acquisitions ont été réalisées dans un contexte de prix de l'immobilier élevés de la fin des années 1980 et du début des années 1990.

Par trois délibérations, prises le 20 décembre 1991, le conseil municipal a décidé la création de la ZAC Saint-Sébastien, celle de la SEML "Poissy SEMAC" et a désigné la SEML comme aménageur de la ZAC " selon les modalités d'une convention d'études, d'aménagement et de réalisation à passer ".

4.1.1.1-Les caractéristiques physiques du projet

L'opération présentait une grande complexité liée au mélange d'activités industrielles, hôtelières, artisanales, commerciales, de bureaux, de logements et d'équipements publics, dans un contexte d'atonie du marché immobilier caractérisé par l'effondrement des prix et des transactions et la fragilité des opérateurs.

Le programme d'aménagement était initialement très ambitieux, avec 300.000 m² SHON de planchers, dont 75.000 m² de bureaux et activités, 2000 logements pour 7000 habitants en onze îlots, un chiffre d'affaires prévisionnel hors taxes au pré- bilan d'aménagement estimé à 770 MF.

Un an après l'approbation du dossier de création de la ZAC, le 16 décembre 1993, le conseil municipal prenant en compte l'opposition des riverains au projet, décidait de réduire le périmètre de 33 à 26 hectares. Le programme indicatif de la ZAC est alors arrêté à 255.000 m² SHON dont 200 000 m² pour 1900 logements, 12.000 m² SHON d'équipements publics et 26.000 m² SHON d'espaces verts.

Dans le traité de concession du 19 septembre 1995, ce programme était limité à 220.000 m² SHON dont 159.000 m² SHON pour 1.900 logements, 4.000 m² SHON de commerces, 10.000 m² SHON de bureaux, 30.000 m² SHON d'activités et 2.000 m² pour un hôtel de deux ou trois étoiles. Des terrains de 12.000 m² sont réservés pour un IUT et un collège ainsi que 3.000 m² SHON pour d'autres équipements. Outre les espaces verts d'accompagnement de voiries, il est prévu la réalisation d'un jardin public central de 4.000 m² environ. Par délibération du 29 octobre 1996, ainsi que le rappelle le maire, le coût prévisionnel de l'opération a été ramené à 347 millions de francs.

Sur la durée de sept ans prévue pour la réalisation de la ZAC, le programme de 1 900 logements aurait entraîné en moyenne la mise sur le marché de 271 logements par an. Même après les réductions de 1993 et 1995, le projet restait disproportionné par rapport aux capacités d'absorption du marché local de l'immobilier qui n'a été, en moyenne, sur la période 1989 à 1994, que de 138 appartements neufs par an.

4.1.1.2-La faisabilité économique de la ZAC

Le bilan prévisionnel en annexe du contrat de concession de 1995 et du plan d'aménagement de zone d'octobre 1996, traduit un excès d'optimisme :

- alors qu'une ZAC se réalise au moins sur une décennie, cette lourde opération a été programmée sur sept ans ;

- le financement des équipements publics était prévu par la vente de droits à construire en totale inéquation avec l'état du marché immobilier en Ile-de-France.

Le programme des équipements publics à la charge des constructeurs était estimé par une délibération du 29 octobre 1996, à 189 MF au titre des infrastructures (60 MF, hors financement du boulevard urbain à définir), des équipements scolaires (6 classes de maternelles et 12 classes primaires avec une participation forfaitaire par classe des constructeurs de 1,1 MF HT), familiaux, socio-éducatifs et culturels (crèches, maison de quartier,...) avec une participation forfaitaire de 6 MF, sportifs et administratifs. Des

emprises publiques, des espaces verts et un jardin public de 4 000 m² devaient être remis gratuitement à la commune.

Or, les charges foncières pour les logements étaient déjà passées de 3000 F / m² SHON, valeur septembre 1993 à 1750 F / m² en juillet 1996 rendant ainsi très incertain le financement du programme d'équipements publics par les constructeurs.

En outre, ce programme n'intégrait pas le coût de réalisation du boulevard urbain dont la part incombant à la commune avait été chiffré à 16,5 MF.

4.1.2-L'organisation du processus d'aménagement

De 1989 à 1995, avant la conclusion du traité de concession, le conseil municipal a eu connaissance de façon très espacée, des engagements financiers de la ville pour cette opération.

En dehors de l'approbation du dossier de création de ZAC par le conseil municipal le 5 novembre 1992, l'opération a surtout été pilotée par un " *groupe de travail ZAC Saint-Sébastien* " constitué en janvier 1992, avec des élus et fonctionnaires de la ville et des intervenants privés, actionnaires ou non de Poissy-SEMAC. Cette dernière en était l'animatrice, puis très vite à l'occasion d'un protocole d'accord et d'une convention "*phase d'études*", signés le 5 novembre 1992, Poissy-SEMAC a délégué le pilotage à son principal actionnaire privé, la société Finaménagement.

Le protocole mentionne que Finaménagement s'engage à cautionner des emprunts pour financer les études (estimées à 20 MF) sous réserve que " la faisabilité économique de la ZAC " soit démontrée et que la ville apporte sa garantie pour le paiement du foncier et des études à l'aménageur final. En contrepartie, Finaménagement obtient pour une filiale, le mandat exclusif de pré-commercialisation des droits à construire de la ZAC. Le point 5 du protocole précise que " *la ville de Poissy s'est engagée dans le contrat de concession à rembourser les études financées comme dessus au cas où la ZAC ne serait pas menée à bien* ". Enfin, Poissy-SEMAC confiait en septembre 1993, par convention à Finaménagement et à une autre société la mission d'élaborer le dossier de réalisation de la ZAC et la stratégie d'acquisition foncière.

Le contrat de concession à la SEML, en septembre 1995, paraît bien tardif au vu de ces engagements. Pour partie, il ne fait que confirmer certains points déjà convenus comme la garantie de la ville pour le paiement du foncier et des études à l'aménageur final.

Dans ce contexte, l'absence de communication des comptes-rendus à la collectivité (CRACL) à compter de l'exercice 1996 par la SEML et l'absence de présentation de comptes-rendus annuels au conseil municipal par les représentants de la commune au sein du conseil d'administration de la SEML depuis sa création, pourtant rendus obligatoires respectivement par les articles L.1523-33 et L.1524-5, 7^{ème} alinéa du code général des collectivités territoriales, ont pérennisé la mauvaise information du conseil municipal.

4.1.3-La sécurité juridique du dossier de ZAC

Dès 1994, un audit juridique demandé par la ville estime que le dossier de ZAC présente divers risques d'annulation : pour vice de procédure par l'absence d'une nouvelle concertation à la suite de la modification en 1993 du périmètre initial de la ZAC ; sur le dossier de création, par insuffisance "notoire" de l'étude d'impact "eu égard aux exigences actuelles de la jurisprudence" et par la faiblesse du rapport de présentation (sept pages) ; sur le dossier de réalisation, au contenu "quelque peu insuffisant quant à sa quantité et à sa qualité", en particulier dans le programme des équipements publics.

Du fait de la forte opposition au projet de certains riverains, quatre recours ont été introduits par deux requérants devant le tribunal administratif de Versailles pour demander notamment l'annulation de la ZAC.

Le 4 mai 1999, celui-ci annule les délibérations du 16 décembre 1993 portant création de la ZAC Saint-Sébastien et du 29 octobre 1996 approuvant le plan d'aménagement

d'ensemble (PAE) de la ZAC au motif qu'en l'absence d'une nouvelle concertation, la décision du conseil municipal du 16 décembre 1993, portant sur la création de la ZAC à la suite de la réduction de son périmètre, était entachée d'une irrégularité substantielle.

Dès 1994, la ville connaissait les risques d'annulation de la ZAC. La Chambre estime que les décisions de poursuivre la procédure de ZAC et de conclure un traité de concession constituent des erreurs d'appréciation qui ne peuvent s'expliquer que par les engagements pris de façon prématurée en 1992 par le président de la SEML avec la société Finaménagement. Ainsi, la ZAC a été annulée dix ans après son lancement, sans aucun commencement de réalisation.

4.2-Les conséquences financières de l'opération pour la commune

4.2.1-Le transfert sur le budget communal du coût de l'opération

Avant de résilier le traité de concession, la commune a essayé de faire jouer les dispositions de ce traité relatives à la "garantie pour risque administratif".

Aux termes de l'article 1-3, alinéa C et du titre trois "*dispositions financières, article 3.2.1 .- garantie pour risque administratif*" du traité de concession, en cas de non réalisation ou de modification substantielle de l'opération, le concédant garantit le remboursement à la SEMAC des frais exposés en vue du financement des études nécessaires à l'aménagement de la ZAC.

A la suite du recours en annulation de riverains en date du 20 décembre 1996, mettant la SEML dans l'incapacité de réaliser le projet jusqu'à la date du jugement, le conseil municipal a décidé par délibération du 30 juin 1997, en application des dispositions du traité de concession précitées, de rembourser à la SEML 9 226 692,88 F pour les frais d'études et 2 637 666,65 F pour les frais financiers arrêtés au 31 juillet 1997.

A la suite du refus de paiement de ces frais par le comptable public, le conseil municipal a décidé par délibération du 29 avril 1998, de résilier ledit traité de concession en application de son article 4-4. Aux termes de la convention de résiliation amiable en date du 12 mai 1998, le contrat de concession prend fin le 15 mai 1998, le coût de reprise de l'opération par la commune est fixé à 13 668 385,27 F, les études réalisées par la société d'économie mixte sont transférées à la commune le 15 mai 1998.

4.2.2-Les études générées par cette opération

Sans aucun commencement d'exécution, cette opération n'a généré que des études entraînant le paiement par la SEML Poissy SEMAC d'honoraires et de frais financiers :

Se référant à un traité de concession qui ne sera signé qu'en septembre 1995, Poissy-SEMAC a commandé des études à partir de 1990, prenant ainsi des engagements financiers au nom de la ville sans que le conseil municipal en ait connaissance.

4.2.2.1-la convention d'études, d'assistance et de coordination conclue entre la SEML et la société CGAS :

Peu après sa création, le 7 février 1992, la SEML a signé le 18 mars 1992, avec la société CGAS, une convention "d'études, d'assistance et de coordination" à caractère administratif, juridique, financier et technique, pour la phase d'études jusqu'à fin de la procédure d'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC. Cette convention englobe les études préalables à la création de la ZAC déjà remises en décembre 1991 à la commune.

La société était chargée de procéder à la programmation de l'opération, à l'établissement de la stratégie d'acquisition foncière et à la coordination des différents hommes de l'art qu'elle a elle-même désignés. La rémunération globale et forfaitaire était fixée à 10 790 000 F HT. Après que la société CGAS eut refusé, en février-avril 1993, de limiter ses honoraires à 5 MF, la convention du 18 mars 1992 a été résiliée mais CGAS est restée associée à la réalisation des études confiées à d'autres sociétés (Finaménagement et le GIE ODETEC), qui lui ont racheté pour 1.663.000 F les études déjà réalisées. La SEML et la ville n'ont pas participé à l'estimation de ces études. Certes, ainsi que le fait valoir le maire, la commune n'était à

l'époque partie à aucune convention avec les deux prestataires. Mais, c'est pourtant bien la SEML commanditaire qui en paiera le prix, finalement supporté par la commune.

4.2.2.2-la convention d'études, d'assistance et de coordination conclue le 7 septembre 1993 par Poissy SEMAC avec Finaménagement et le GIE ODETEC

Une convention d'étude, d'assistance et de coordination a été conclue par Poissy SEMAC le 7 septembre 1993 avec la société Finaménagement et le GIE ODETEC.

Ces sociétés étaient notamment chargées de la programmation de l'opération, de l'établissement de la stratégie d'acquisition foncière et de la coordination des différents intervenants participant à la réalisation des études, dont la société CGAS. Elles devaient remettre un dossier de réalisation et proposer un phasage de l'opération d'aménagement et un planning général.

Au titre de la mission décrite ci-dessus, les sociétés ont reçu de la SEML du 1^{er} janvier au 20 décembre 1993, une rémunération globale et forfaitaire de 5 900 000 F HT dont 1 663 000 F correspondant aux études réalisées par la CGAS.

La ville de Poissy ayant souhaité poursuivre la collaboration avec le "consultant" GIE ODETEC jusqu'à l'approbation définitive du dossier de réalisation de ZAC, et au plus tard jusqu'au 31 mars 96, Poissy-SEMAC a conclu un avenant n° 1 du 26 avril 1994 à la convention précitée qui confiait au "consultant" une mission d'assistance générale de pilotage et de coordination rémunérée à 1 986 000 F HT.

Ces conventions d'études et d'assistance avec des entreprises privées ont été conclues sans mise concurrence par la SEML Poissy SEMAC.

Or, en vertu de l'article 48-1 de la loi du 29 janvier 1993 (dite "loi Sapin"), les contrats passés par les SEML pour l'exécution ou les besoins du service public -contrats de travaux, d'études et de maîtrise d'ouvrage même conclus en leur nom- doivent, si leur montant excède 700 000 F, respecter les principes de publicité et de mise en concurrence prévus par le code des marchés publics dans les conditions fixées par le décret n° 93-584 du 26 mars 1993.

En réponse aux observations provisoires, le maire considère que l'article 48-1 de la "loi Sapin", ne s'appliquait pas, la SEML se trouvant hors du cadre d'une mission de service public ou d'une mission confiée par une personne publique. Dès lors, la SEML, personne de droit privé, passe avec d'autres sociétés privées des contrats nécessairement de droit privé.

Le maire ajoute qu'en tout état de cause la convention et son avenant sont des contrats de prestations de service, qu'une lecture stricte de la loi précitée exclut de son champ d'application puisque la loi régit les seuls contrats de travaux, d'études et de maîtrise d'ouvrage. La Chambre relève, toutefois, que si le traité de concession a été signé tardivement, en 1995, la SEML n'en avait pas moins été désignée par la ville aménageur de la ZAC depuis 1991 " selon les modalités d'une convention d'études d'aménagement et de réalisation à passer "et que la disposition légale rappelée ci-dessus ne s'applique pas seulement aux contrats passés par les SEML pour le compte d'une personne publique, mais aussi à ceux passés en leur nom pour les besoins de service public.

Sur le second argument, il semble difficile de soutenir qu'une convention s'intitulant elle-même " d'études, d'assistance et de coordination " n'entre pas dans la catégorie des contrats d'études visés par la loi.

4.2.3-Les conséquences financières pour la commune

La résiliation du traité de concession, le 15 mai 1998 et le jugement du 4 mai 1999 du tribunal administratif de Versailles ont entraîné pour la commune une charge directe et immédiate évaluée par la Chambre à 20 MF.

4.2.3.1-le coût du portage foncier pour la ville

a) les frais financiers

La ville de Poissy a acquis un certain nombre de terrains dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, pour un coût total d'environ 36 MF. Pour le financement de ces acquisitions, la commune a recouru à plusieurs prêts relais dont certains d'un encours de 10 MF à partir de fin 1990 .

En comptant les seuls intérêts de ces prêts relais remboursés au plus tard début 1994, le montant des frais financiers pour le portage foncier est évalué, de façon partielle, à 3,36 MF.

b) les moins-values sur reventes

Dans la mesure où le périmètre de la ZAC a été réduit, une partie des terrains acquis se trouvait déjà hors du périmètre de la ZAC avant la résiliation du traité de concession. Pour la période 1990 à 1993, le montant des achats de terrains par la ville situés hors du périmètre de la ZAC s'élèverait selon le maire à 4,3 MF. Une étude réalisée par la société Finaménagement en septembre 1994 et citée par la Chambre, dans ses observations provisoires, évaluait ces achats à 14 MF.

Des parcelles de ces terrains, sans destination utile pour la ville de Poissy, ont été revendues ces dernières années, avec des moins values substantielles. Le maire explique en partie ces moins values par l'achat de terrains avec maisons et la revente des terrains nus, les maisons ayant été détruites pour raison de sécurité. Ainsi, par délibérations des 30 septembre 1998 et 3 février 1999, la ville a revendu au prix de 330 000 F une parcelle de 390 m² située 10, rue des prés et au prix de 270 000 F une parcelle située au 10 bis de la même rue, soit un prix total de 600 000 F. Ces parcelles avaient été acquises en 1990 au prix de 1 600 000 F.

c) la gestion de l'actif foncier acquis par la ville

Outre les achats de terrains hors périmètre ZAC, la ville était contrainte de continuer à acquérir les propriétés mises en vente sur la zone pour y avoir instauré le droit de préemption. C'est ainsi qu'elle a acquis en 1998 un immeuble au 21, boulevard de la Paix, au prix de 1 440 000 F.

Dans l'avenir, la gestion de l'actif foncier que détient la ville à la suite de cette opération dégagera des plus ou moins-values en fonction de l'évolution du marché immobilier local

4.2.3.2-les autres coûts à la charge de la ville

(14,7 MF)

La convention de résiliation de la concession avec Poissy-SEMAC établit le coût de reprise à 13 668 385,27 F soit 10 315 483,85 F TTC pour les études, 180 520,96 F au titre de la rémunération de la SEML Poissy-SEMAC et 3 172 380,46 F HT pour les frais financiers. La Chambre relève que les frais ont augmenté de près de 2 MF entre le 30 juin 1997 et le 29 avril 1998, alors que la réalisation de la ZAC est bloquée.

La commune justifie cette majoration par l'augmentation des frais financiers (+ 590 384,58 F), la prise en compte de la rémunération de la SEML (+ 180 520,96 F) et par le redressement d'erreurs d'imputation de factures dans les comptes de la SEML, des dépenses ayant été effectuées sur des comptes bancaires différents (+ 1 088 790,97 F).

De plus, des études ont été réalisées directement par la commune pour la ZAC Saint-Sébastien au cours des exercices 1990 à 1995 pour un coût d'environ 1 MF, ce qui porte le coût total hors foncier à 14,7 MF.

La revente par la ville à des aménageurs de l'actif constitué par l'ensemble de ces études est tributaire de nouvelles opérations d'urbanisme sur la zone concernée.

En réponse aux observations provisoires de la Chambre, le maire a fait valoir que l'aménagement de la zone se poursuivait, d'une part en secteur diffus à la suite du permis de construire accordé à la société Meunier pour la réalisation de 51 000 m² SHON de planchers de bureaux et 1 600 parkings destinés au pôle tertiaire de Peugeot, d'autre part en secteur opérationnel, suite à la décision de création de la ZAC Perret par délibération du 20 septembre 2000, pour la construction sur 2 hectares de 400 logements et de commerces pour 40 000 m² SHON de planchers. Pour cette ZAC, le maire indique qu'il a été tenu compte des études réalisées pour la ZAC Saint-Sébastien.

La Chambre note toutefois que les projets en cours sont d'une moindre ampleur que le programme de la ZAC Saint-Sébastien qui envisageait à l'origine sur 33 hectares la réalisation de 300 000 m² SHON de planchers, ramenés à 220 000 m² en septembre 1995 dont 1 900 logements.

5 -L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA PLACE DE LA REPUBLIQUE

Parallèlement au lancement d'une opération d'aménagement importante du centre ville (ZAC Saint-Sébastien), la ville a lancé en 1989 la restructuration du cour de ville (place de la République), confiant la maîtrise d'ouvrage de cette opération à un promoteur privé qui l'abandonnera dix mois plus tard, à la suite de difficultés de financement de l'opération liées au contentieux en cours sur le permis de construire.

5.1-la gestion de l'opération d'aménagement

5.1.1-La préparation du projet d'aménagement

La restructuration complète de la place de la République est détaillée par délibération du 12 juillet 1990, avec d'une part un ensemble immobilier comprenant en sous sol un parc de stationnement, un complexe cinématographique et un immeuble avec des commerces et des logements, d'autre part l'extension de la mairie pour une médiathèque et les services municipaux, la rénovation de la salle Molière, et enfin la suppression du stationnement de surface et le réaménagement de la place en vue d'accueillir un kiosque à musique, un espace vert urbain et un plan d'eau. A la suite de l'enquête publique réalisée en vue du déclassement du domaine public d'une partie (3 260 m²) de la place de la République, la ville a déposé une demande de permis de construire le 25 septembre 1990 pour l'ensemble immobilier comportant soixante logements, 2 255 m² de commerces, 673 m² de bureaux et un centre cinématographique (1 986 m²). Le permis a été délivré le 7 mars 1991.

5.1.2-Le schéma juridique initial

Par convention du 16 septembre 1991, la commune a vendu le terrain déclassé à la société anonyme Windsor Promotion pour le compte de sa filiale la SCI Windsor République moyennant 6 520 000 F et se portait acquéreur, en vente à l'état futur d'achèvement, pour 23 367 758 F d'un complexe cinématographique à réaliser sur ce terrain.

Dans ces conditions, l'ensemble de l'opération a échappé à l'application du code des marchés publics et a fait l'objet de marchés privés.

Cette convention était assortie de trois conditions suspensives dont celle concernant le permis de construire, qui devait être définitif et définitivement transféré à la SCI après que le tribunal administratif ait statué sur le recours intenté.

En cas de non-réalisation de l'une des conditions suspensives, il était prévu que la société Windsor Promotion serait exonérée de réaliser l'opération d'aménagement et que la ville de Poissy rembourserait à la société Windsor toutes les dépenses engagées dans la limite d'un montant de 1 690 000F HT.

Quatre avenants ont été conclus avec la société Windsor Promotion à partir du 20 février 1992, notamment pour repousser la date de réalisation des conditions suspensives.

Le 31 juillet 1992, le permis de construire n'étant toujours pas purgé du recours présenté au Conseil d'Etat par une association locale, la société Windsor a invoqué la caducité de la convention et abandonné la poursuite du chantier.

Ainsi, le risque contentieux qui pesait sur l'opération a été assumé par la commune et non par le promoteur.

5.1.3-La reprise de l'opération par la SEML POISSY SEMAC

La commune, qui avait préféré en 1991 traiter de gré à gré avec un promoteur privé, a dû se résoudre deux ans plus tard à concéder cette opération à l'une des SEML d'aménagement dont elle est actionnaire, après le retrait de son premier co-contractant.

Les travaux de fondation du chantier étant bien avancés lors de l'abandon de l'opération par le promoteur, la commune a décidé dans l'urgence de confier l'opération à la SEML Poissy-SEMAC comme nouveau maître d'ouvrage. Une convention de concession d'aménagement a été signée avec elle le 18 décembre 1992.

La mission confiée à la SEML était de réaménager la place de la République, réaliser l'opération immobilière faisant l'objet du permis de construire du 7 mars 1991, céder, concéder ou louer les biens et droits immobiliers créés dans le périmètre de l'opération et d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et de coordination pour la bonne fin de l'opération.

L'article 17 du traité de concession précisait que *" la société d'économie mixte n'est pas tenue de passer ses marchés selon les dispositions du code des marchés publics "*, sauf pour l'aménagement de la place publique et de la voirie. Il était également prévu que les marchés signés par la société Windsor seraient repris par la société d'économie mixte concessionnaire.

Simultanément à la signature du traité de concession avec la ville, la SEML signait respectivement avec les sociétés SA Windsor Promotion et SARL Windsor Ingénierie, une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée et une convention de maîtrise d'œuvre.

La mission de maîtrise d'ouvrage confiée pour une rémunération forfaitaire de 2 990 000 F à la société Windsor Promotion était de programmer et planifier l'opération, mettre au point toutes les conventions afférentes à l'étude et à la réalisation de l'ensemble immobilier, assurer le suivi des études, de l'instruction des dossiers jusqu'aux décomptes définitifs, effectuer toutes les tâches, notamment d'ordre juridique, administratif, financier et comptable.

La convention de maîtrise d'œuvre précisait que le groupement constitué de la société Windsor Ingénierie, d'un architecte et d'un bureau technique, recevrait une rémunération de 5 323 000 F HT, ajustée en fonction du coût définitif des travaux.

Enfin, par une convention de transfert signée le 18 décembre 1992, la SEML reprenait le marché privé de travaux conclu le 13 septembre 1991 entre Windsor et l'entrepreneur, pour un montant de 36 500 000 F HT et s'engageait à rembourser à Windsor Promotion le montant des travaux déjà réalisés, estimé à 10 059 684 F TTC.

Ainsi, le promoteur ayant abandonné l'opération a été remboursé de ses débours et est resté prestataire de services de la SEML sans plus assurer le risque de promotion immobilière.

5.2-L'apurement de cette opération

5.2.1-Le coût du portage foncier par la SEML

Les difficultés de vente des logements et des bureaux ont contraints la SEML à emprunter sur une période beaucoup plus longue que prévue : entre le bilan prévisionnel du 26 août 1993 et le bilan de clôture de mai 1999, les frais financiers passent de 7 100 000 F à 13 113 000 F, soit un surcoût de 6 MF.

5.2.2-La mobilisation de moyens budgétaires par la commune pour redresser les comptes de Poissy SEMAC

5.2.2.1-le rachat par la commune de logements et de parkings invendus

Un tiers des logements construits (23 sur 65) et cinquante parkings n'ont pas trouvé acquéreur. La commune les a achetés le 5 juin 1996 à Poissy SEMAC à la demande du conseil d'administration de la SEML, après autorisation du conseil municipal du 18 mars 1996 et au prix des Domaines (29 102 640 F TTC).

La Chambre relève que les modalités de reprise des logements invendus ne sont pas conformes aux dispositions du traité de concession qui prévoient que la rémunération de 1 MF versée à la SEML est la contrepartie des missions qui lui sont confiées, dont celle de céder, concéder ou louer les biens et droits immobiliers créés dans le périmètre de l'opération. Or la commune a dû racheter des biens que la SEML n'a pu vendre ou louer, sans qu'aucune retenue ne soit effectuée sur la rémunération précitée.

Le maire a fait observer, en réponse aux observations provisoires, que le traité de concession ne précisait pas la qualité des acheteurs à rechercher. La chambre relève que cette imprécision de la convention a conduit la ville, au titre de ses propres achats, à rémunérer la SEM.

5.2.2.2-la location par la commune de bureaux invendus mis à la disposition des services techniques

Le bilan prévisionnel de l'opération avait prévu la vente de 750 m² de bureaux. Ces bureaux n'ayant pas trouvé preneur ont été loués, pour 1 032 900 F HT l'an, le 1^{er} septembre 1994 à Poissy SEMAC par la commune, pour redéployer les services techniques dont la réinstallation était jusque là envisagée dans le bâtiment de l'hôtel de ville, après son extension.

Pour les adapter à son usage, la commune a dû payer des travaux sur le gros oeuvre, notamment le percement de murs et des travaux liés à la sécurité incendie pour 1 639 013 F TTC, et des travaux d'aménagement d'une salle de réunion et de locaux annexes pour 1 012 089 F TTC. Ceci représente un montant global de 2 651 102 F TTC.

5.3-Le bilan de l'opération d'aménagement pour la commune

5.3.1-Le bilan de la concession

Le bilan prévisionnel figurant en annexe du traité de concession du 18 décembre 1992, prévoyait une marge bénéficiaire de 5,75 MF au profit de la SEML Poissy SEMAC, pour un montant de recettes de 156 MF et un montant de dépenses de 150 MF.

Or, le bilan définitif de clôture de l'opération de construction figurant en annexe de la délibération du 15 décembre 1999, présente un déficit de près de 4,27 MF, en dépit des rachats par la ville d'appartements et de parkings invendus et par la SEMAP Saint-Louis dont la commune est l'actionnaire majoritaire, de bureaux, de commerces et de parkings pour plus de 18 MF. Le comblement de ce déficit est pris en charge par la commune au [budget](#) 2000 en application des articles 25, 31 et 32 du traité.

L'intervention de la SEMAP Saint Louis a été facilitée par l'attribution à son profit de l'excédent de la première phase de la ZAC Foch (4 MF environ selon le bilan de clôture en cours d'établissement), qui devait revenir à la commune concédante et dont elle est le concessionnaire : les dispositions correspondantes du traité de concession de la ZAC FOCH ont dû être modifiées en ce sens par avenant.

5.3.2-Le bilan global de l'opération pour la commune

Selon le maire les débours s'élèvent à 7,06MF composés de 4,27 MF de déficit de la concession, 1 MF de rémunération de la SEM et 1,79 MF de coût net de l'aménagement de la Place de la République.

Concernant ce dernier aménagement, le maire conclut à un coût net de 1,79 MF en retranchant du coût après subventions (18,3 MF) diverses recettes de 16,5MF (9,5MF de versement pour dépassement du plafond légal de densité ; 0,4MF de taxe locale d'équipement ; 6,52MF de vente en dation du terrain pour la construction du cinéma).

La Chambre fait observer qu'il convient d'ajouter 2,6MF pour l'aménagement des bureaux loués dans l'immeuble de la Place de la République et dont le maire conteste l'imputation à l'opération.

En regard de l'ensemble de ces charges, la commune souligne que les recettes constatées à l'occasion de la dissolution de Poissy SEMAC, décidée par les assemblées générales extraordinaires des 26 janvier et 22 mars 2000, s'élèvent à 3 600 000 F au titre du reversement du capital souscrit par la commune et à 1 418 799 F au titre du boni de liquidation. La Chambre, rappelle que ces résultats ne tiennent pas compte de la renonciation, par la commune, à l'excédent de la ZAC Foch (environ 4 MF) affecté à la SEMAP Saint-Louis pour lui permettre de racheter le patrimoine de Poissy SEMAC.

(1)-Le coefficient de mobilisation du potentiel fiscal est le rapport du produit des impôts locaux de la collectivité et de son potentiel fiscal, lui-même déterminé par application aux bases communales des quatre taxes locales du taux moyen national d'imposition à chacune de ces taxes.

(2)-Sur la base de 120 francs par heure environ.