

## **Mais pourquoi les dieux grecs, en ce moment, semblent-ils peu engageants ?**

Il était une fois une petite Cité paisible où il faisait bon vivre. C'était un petit coin oublié par sa puissante voisine, un charmant petit bout de terre sur lequel vivaient tout un tas de gens appelés les Cressoïis qui, chaque jour, jouissaient de ce que leur offraient la terre et le ciel. Il y avait aussi bien entendu un Maire, qui s'était, hélas, mis en tête de construire un signal architectural spectaculaire et prestigieux, dont le destin international serait une évidence, et qui s'appellerait l'Agora.

Nom de Zeus !, c'est alors que lui vînt l'idée d'un montage financier très particulier et d'une extrême complexité. Alors voici le Maire partageant un terrain (face au Collège) en deux parties, et mettant à disposition, pour 1 euro symbolique, une moitié de celui-ci à un promoteur (AMETIS) pour y construire l'Agora. La deuxième moitié du terrain, qui est vendue à ce même promoteur au prix de 1.730.000 €uros, ce dernier la met à disposition d'un bailleur social, la Société Nationale Immobilière (SNI) qui pourra construire des logements locatifs sociaux, opération baptisée "Athéna". Vous suivez ? Bon, on va essayer d'éclairer votre lanterne, car tout semble fait pour rendre la chose obscure...

Les dieux de l'Olympe ont parfois des idées séduisantes. Comme la Commune n'a pas les moyens de ses ambitions, un curieux montage financier mêlant capitaux privés et publics est mis au point par notre Maire pour construire son prestigieux projet "Agora". Il s'agit d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA), contrat de longue durée passé entre une collectivité territoriale et un promoteur privé, qui s'engage à financer et à construire le bâtiment. La collectivité, par convention, verse ensuite, pendant 30 ans, un loyer au constructeur.

Nous sommes donc allés consulter les Oracles, pour comprendre comment on en est arrivé là. Et pour ceux qui ont du mal à suivre, nous sommes allés fouiller dans les chiffres de ce BEA, rassemblant des sources d'information dispersées pour nous permettre de répondre à vos interrogations de façon claire.

### **Pourquoi le Maire, lors de sa présentation des vœux à la population a-t-il minimisé le coût de l'Agora?**

En économie, et s'agissant du budget surtout, il y a ce qui se voit et ce qui ne se voit pas. Dès lors, on peut jouer sur la crédulité de ses administrés. Au "château", là où les éminences grises du budget agitent leur boulier, on a fait des soustractions. L'intention est simple : présenter le coût de ce projet sous le jour le plus favorable à la population. Qu'à cela ne tienne, il suffit alors de déduire du loyer d'hypothétiques recettes et le tour est joué.

Non seulement c'est étrange mais c'est parfaitement illégal. Le budget doit comprendre la totalité des recettes (ressources) et des dépenses (charges) et non point leur solde par compensation ! C'est l'un des principes essentiels du droit budgétaire, appelé l'universalité. La règle de non-contraction interdit la contraction des dépenses et des recettes pour ne présenter que le solde des opérations. La compensation des ressources et des dépenses permettrait en effet de dissimuler certaines charges, ce qui nuirait à la lisibilité et à la sincérité du budget.

Si l'on contracte, on simplifie, mais du coup même les élus ne peuvent avoir une idée véritable et sincère du budget qui se doit de ne rien cacher aux citoyens. La loi, dans le cadre d'une bonne gestion et tout en respectant l'universalité budgétaire, permet que la commune puisse disposer de budgets annexes qui retracent des dépenses bénéficiant d'une affectation particulière de recettes.

Le Maire a pu donc tenter ainsi de minimiser le coût de "l'Agora", par cette méthode particulière de compensation, qu'il a affublée du joli nom de "plan de financement global". Mais non content d'être illégale, cette contraction s'avère totalement fausse, limite mensongère, comme nous allons le voir plus loin.

### **Quel est en vérité le coût du projet Agora ?**

Le coût total de l'opération "Agora" c'est 10.080.000 euros, en tout cas au départ car les suppléments ne manqueront sans doute pas de venir gonfler ce chiffre. Seuls 5.284.800 euros (52%), qui représentent le coût de la construction, seront portés à l'actif de la commune, c'est-à-dire en investissement.

Reste à apprécier ce coût d'entrée. Chez le partenaire privé c'est le coût réel de l'investissement à inscrire à l'actif communal lors de la mise à disposition du bien. Pour la commune, c'est le prix qui résulte des clauses contractuelles (les loyers). Combat de chiffres en perspective, ou alors loyers déjà surévalués.

L'autre partie, d'un montant de 4.795.200 euros, presque la moitié du coût total (48%), ira se perdre dans des charges de fonctionnement. Le taux d'intérêt financier est de 33,25% pour un montant de 3.351.600 euros. Cette somme représente le coût financier résultant de l'étalement du paiement de cette prestation sur une période longue, et met en exergue le fait que le portage de la dette est assuré par le contractant privé ce qui constitue l'une des clés de ce BEA. Avec un tel taux, on voit bien que le financement privé représente un surcoût par rapport au financement public.

Quand au montant de la rémunération perçue pour les prestations accomplies postérieurement aux travaux, (loyers de fonctionnement) il est de 1.443.600 d'euros.

Pour avoir une idée exacte du coût du projet, toujours dans le registre des dépenses, il faudrait encore ajouter les coûts préalables au BEA: il a fallu le concevoir, le "mettre en musique", ce qui a eu bien sûr un coût, soigneusement caché dans les comptes de la commune. De même, au fil des trente années à venir, le contrôle du prestataire en cours de contrat et les inévitables contentieux généreront des coûts non négligeables. En résumé, ni le péquin de base ni même l'élu municipal ne pourra obtenir des informations financières pertinentes et complètes sur le coût global de l'Agora.

Ce n'est pas tout ! L'idée géniale d'AMETIS est d'avoir obtenu de pouvoir revaloriser le montant des loyers tout au long des trente ans du BEA, lui permettant ainsi de bénéficier dans les prochaines années d'un potentiel significatif d'augmentation. Les chiffres qui précèdent ne sont alors donnés qu'à titre indicatif: en effet, les 5.284.800 et 3.351.600 euros sont des montants qui seront révisés chaque année suivant l'indice du coût à la construction. Il est donc certain que, *in fine*, le montant des frais financiers dépassera de beaucoup les prévisions initiales....

## **Peut on prétendre que le placement financier de la cession du terrain de "l'Athéna" viendra amortir le montant de ce projet ?**

On peut évoquer l'excellente et judicieuse idée qui consiste à placer le produit de la cession du terrain de l'Athéna (1,73M€). Les intérêts composés ainsi générés sur 30 ans, seront alors définitivement acquis à la Commune afin d'amortir le coût global de l'opération "Agora". Sauf que le compte n'y est pas. A peine la somme placée, que se profile le cortège des dépenses à régler.

Ah oui, parce que nous avons oublié de vous préciser que la Commune vient de dépenser 516.200 euros dans l'achat d'équipement et de conception scénique. Et comme si cela ne suffisait pas, *"les emmerdes, ça vole toujours en escadrille"* aimait à plaisanter Chirac, une pelleuse mécanique qui intervenait sur le terrain de l'Athéna a brisé une canalisation. On se demande bien qu'est-ce qu'elle faisait là (la canalisation, pas la pelleuse). Les travaux s'arrêtent, les ennuis de la Commune, qui se trouve être l'aménageur, commencent. En attendant, et hop, 100.000 euros de plus prélevés sur le budget pour procéder à la réparation de cette maudite conduite, puis à son dévoiement afin de pouvoir construire les logements sociaux. Résultat des courses, les intérêts sont déjà entièrement mangés avant même que la somme ne soit placée.

Bien, allez vous nous dire, mais même sans les intérêts il reste le capital qui, non dépensé, pourrait venir en amortissement des loyers annuels. Certes, mais quelqu'un qui prête de l'argent sur 5, 10 voire 30 ans veut voir son capital garanti contre l'érosion monétaire. La rémunération (le taux d'intérêt) se doit donc d'anticiper cette déperdition du capital. Corrélativement, on constate une érosion du capital si celui-ci n'est plus rémunéré. Dans le cas présent, les intérêts étant déjà absorbés par de nouvelles dépenses, le capital subira une érosion de 70% sur 30 ans. (simple projection des coefficients d'érosion actuels).

On s'aperçoit donc qu'il est mensonger de prétendre que le placement financier de la cession du terrain de "l'Athéna" viendra amortir le coût de "l'Agora". Les intérêts sont déjà "brulés" avec les nouvelles dépenses, et le capital, seul, s'érodera au fil du temps alors que les loyers, eux, augmenteront.

## **Les nouvelles recettes fiscales des logements sociaux vont-elles diminuer le prix de cette opération ?**

Une intelligence, même moyenne, comprendra que les locataires des logements sociaux sont le plus souvent des ménages à faibles revenus. Nous bassiner qu'ils vont générer de nouvelles recettes fiscales, c'est oublier un peu vite les contraintes de la réalité. Car le logement social c'est moins d'impôts locaux pour 3 raisons :

- 1 - La valeur locative, notion fondamentale de la fiscalité directe locale, est calculée par unité d'évaluation, l'unité étant le local. Dans le cas des logements sociaux, cette valeur estimée est fortement minorée. A logement identique, les locataires du secteur social bénéficient d'une valeur locative plus faible que dans le parc privé.
- 2 - La taxe d'habitation, théoriquement dépendante de la valeur locative des logements, bénéficie d'allègements ou d'exonérations prévus en faveur des contribuables dont les revenus sont modestes. Or, pour avoir droit à un logement social, les contribuables concernés doivent se trouver sous certains plafonds de revenu. Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que ces allègements, abattements,

exonérations vont priver la commune d'une partie de ces recettes, qui ne seront plus compensées par l'Etat du fait de la baisse de ses dotations.

- 3 - Les bailleurs sociaux, propriétaires, en échange des avantages et des subventions qu'ils reçoivent de l'État, sont tenus de proposer des loyers inférieurs à ceux du secteur libre. Le principal de ces avantages acquis, est celui de l'exonération de la taxe foncière durant un laps de temps qui peut varier de 15 à 30 ans suivant la nature sociale du logement. Revers de la médaille, c'est "peanuts" pour le rendement attendu.

En période de ras-le-bol fiscal, payer moins d'impôts est un vrai plaisir. Pour le locataire certes, mais pas pour la commune. Au final, les logements de l'Athéna vont réduire la marge de manœuvre de la commune, avec un produit fiscal attendu nettement inférieur à celui escompté. Le peu d'impôt ainsi collecté, ajouté à la diminution de la pénalité pour non respect de la construction de logements sociaux (loi SRU), servira seulement à financer les équipements et les services publics mis à la disposition de ces logements, et certainement pas la construction de l'Agora, loin s'en faut. Nous ne vous parlerons pas de la Taxe d'aménagement : ils en sont exonérés aussi.

### **Est-il judicieux de penser que le FCTVA va baisser la dépense de cette structure ?**

Le Fonds de Compensation pour la TVA (FCTVA) est une dotation versée par l'Etat aux collectivités territoriales destinée à assurer une compensation financière de la charge de TVA qu'elles supportent sur leurs dépenses réelles d'investissement et qu'elles ne peuvent pas récupérer par la voie fiscale puisqu'elles ne sont pas considérées comme des assujetties pour les activités ou opérations qu'elles accomplissent en tant qu'autorités publiques.

Seulement voilà, pour être éligible au FCTVA, la collectivité doit investir pour les besoins d'une activité non soumise à la TVA. Or les spectacles sont des activités assujetties à la TVA. Cependant, le fait que ces activités soient placées dans le champ d'application ne signifie pas pour autant qu'elles sont obligatoirement soumises à la TVA. En effet, certaines activités peuvent, bien que placées dans le champ de la TVA, bénéficier d'une exonération en application de dispositions particulières.

Le calcul est simple pour la Commune du Crès qui se trouve devant le choix suivant : soit elle opte pour le recouvrement de la TVA par la voie fiscale, c'est-à-dire la collecte sur les entrées payantes des spectacles, diminuée de celle récupérable sur ses dépenses, et dans ce cas elle privilégie l'exploitation de la construction mais se prive du FCTVA (866.910 euros), soit elle renonce à la voie fiscale, et dans ce cas elle privilégie l'investissement de la construction en étant éligible au FCTVA, mais ne pourra plus jamais récupérer la TVA sur les dépenses engagées dans le cadre de l'exploitation de la salle.

Tous ceci pour vous dire qu'il est faux de prétendre que le FCTVA viendra en diminution du coût de l'Agora. Pour résumer : c'est récupération du FCTVA maintenant mais **plus jamais** de TVA récupérable sur les dépenses d'exploitation, ou bien, pas de FCTVA maintenant mais récupération de TVA sur toutes les futures dépenses, et aucune incidence sur le coût de l'Agora. La Commune perdra d'un côté ce qu'elle gagnera de l'autre, et bien malin celui qui pourra dire aujourd'hui quel est le meilleur choix... A moins que le Maire ait fait faire une étude à ce sujet, et qu'il la garde "sous le coude".

## **Que penser de la rentabilité de son exploitation ?**

On peut aussi aborder en effet la question de l'exploitation de cette salle. La commune va se retrouver de fait producteur de spectacles. Elle aura la responsabilité d'un spectacle et notamment celle d'employeur à l'égard du plateau artistique. Elle devra choisir, monter des spectacles et coordonner les moyens nécessaires. Cela ne saurait s'improviser. Elle aura besoin d'un directeur, de permanents et de techniciens dans toutes les spécificités de l'emploi.

Le terme économie du spectacle désigne des réalités diverses, selon que l'on considère les superproductions budgétivores, ou certains festivals jouant sur les têtes d'affiches, ou les fragiles équilibres budgétaires de petites salles de spectacle à audience restreinte utilisant en majorité des artistes amateurs. Une commune peut trouver sans trop de difficultés les financements pour construire une salle (la preuve le BEA). Mais s'il n'y a pas de projet, pas d'adéquation avec le contexte du territoire d'implantation, voire un sur-dimensionnement de l'équipement, l'équilibre de l'exploitation va s'avérer problématique.

La marge de manœuvre de la commune sera par conséquent très faible. Elle devra faire face à un renchérissement des coûts de production supérieur à celui de l'inflation et, surtout, bien supérieur à celui de la hausse des recettes. Alors seule une augmentation de la qualité des spectacles justifiera une augmentation des prix pour ne pas détourner le consommateur. Mais le public s'habitue à ce haut niveau d'exigence en réclamant des spectacles toujours plus somptueux, ce qui entraîne, à nouveau, un renchérissement des coûts, lié à la nécessité de donner des spectacles incorporant un haut degré de qualité et d'innovation.

L'exigence de multifonctionnalité de la salle signifiera, au-delà de l'aspect rationnel des investissements, que le spectacle soit suffisamment rentable pour amortir les nouveaux aménagements de cette salle, qui devra aussi sûrement évoluer pour intégrer et s'articuler pleinement avec les nouvelles technologies.

Est-ce la nature du projet qui doit primer sur le choix du mode de gestion et la nature de l'exploitant (association, entreprise...) ou l'inverse? C'est une question d'évaluation et d'expertise. On en revient à l'importance des volontés politiques, et au positionnement de la culture dans l'organigramme de la mairie. Les coûts et les recettes varieront donc selon l'importance que la municipalité accordera à cette salle. Et vu le contexte actuel de crise économique la rentabilité n'est pas gagnée, sauf à l'inonder de subventions publiques.

## **Cette urbanisation débridée ne va-t-elle pas générer des nuisances ?**

Des bâtiments, du béton et du métal, voilà ce qui attend ce quartier qui fait face au collège. Cubes et béton pour un entassement de personnes sera le résultat d'une urbanisation non maîtrisée. Bel enseignement pour ceux qui douteraient encore des enjeux de promiscuité liés à un tel degré d'urbanisation: concentration de l'habitat, forte densité d'infrastructures, stationnements introuvables, circulation excessive et dangereuse. Bruits de comportement, et situations de tapage nocturne vont devenir un véritable problème portant atteinte à la qualité de vie quotidienne de nombre de riverains. Tout cela va entraîner des comportements de masse qu'il sera bien difficile d'inverser une fois que ce difficile chemin sera emprunté.

## **Quel est votre sentiment en général sur ces fameux (fumeux) BEA ?**

Le recours aux contrats de partenariat a souvent été suspecté de s'inscrire davantage dans une logique d'optimisation budgétaire que dans une perspective d'efficacité des investissements publics. Un tel contrat revient plus cher : là on ne s'engage pas à rembourser un emprunt, mais à payer un loyer (au prix du marché) qui court sur 30 ans, pesant ainsi fortement sur les dépenses de fonctionnement. Le poids des loyers versés (hors investissement) au titulaire, obère en effet l'autofinancement et limite la capacité d'investissement des collectivités qui sont conduites à sacrifier d'autres investissements par ailleurs nécessaires.

C'est aussi une façon de "planquer" de la dette sous le tapis, car si les engagements relatifs au bail (30 ans de loyers révisables) étaient pris en compte dans le calcul de la dette courante, l'effet serait dévastateur, et le poids de celle-ci exploserait. Une pratique souvent dévoyée qui peut coûter cher au contribuable. Sur le long terme, l'équilibre économique de ce genre de contrat est souvent défavorable aux collectivités territoriales, et en fin de compte, la facture revient souvent au double de l'investissement réel.

L'Agora est en définitive un projet ruineux, qui va obérer les finances de la commune pour 30 ans. Certes, il va doter la Ville d'un équipement de prestige, mais on aurait pu faire cela pour beaucoup moins cher. Mais l'argent n'est jamais un problème, n'est-ce pas, surtout quand c'est celui des autres.

**"AGIR POUR LE CRES"**

Pierre-yves Rouve