

## Ville du Crès

6 mars 2017

Monsieur le conseiller municipal,

Je fais suite à votre courrier du 17 février 2017 relatif aux 'dépenses de construction de l'Agora' dans lequel vous tentez de démontrer que l'option choisie pour le financement de cet équipement n'était pas judicieuse et qu'il eut été préférable de recourir au levier classique de l'emprunt.

Alors même que ce débat a déjà eu lieu à de multiples reprises, notamment en séance du conseil municipal, je me dois néanmoins de rétablir certaines vérités devant tant d'erreurs et d'approximations que vous diffusez sans le moindre scrupule auprès de cressois et de cressois bien souvent non avertis aux rouages financiers des administrations publiques.

Voilà maintenant plus de trois ans que vous essayez tant bien que mal de trouver un angle d'attaque au sujet de l'Agora. Et quoi de mieux que l'approche financière pour réveiller les instincts primaires qui peuvent parfois sommeiller en chacun de nous.

Un emprunt sur 20 ans serait selon vous « *bien moins cher que les loyers du bail emphytéotique administratif à payer pendant 30 ans* ».

Première remarque : il semble que vous n'ayez toujours pas cerné les contours du montage financier adopté par la municipalité en 2014.

Pour votre information, permettez-moi tout d'abord de vous rappeler que ce montage se compose de deux éléments :

- Un **bail emphytéotique administratif** (BEA) qui ne concerne que le terrain sur lequel est implanté l'Agora. Ce BEA consiste à mettre à disposition une parcelle communale en vue de réaliser une opération d'intérêt général ce qui explique le montant symbolique du loyer consenti.

La commune, en tant que bailleur, a en effet arrêté une redevance de **1 euro** pour toute la durée du bail (30 ans). A l'issue du bail, le locataire (ou l'emphytéote), en l'occurrence la société Ametis, s'est engagée contractuellement à restituer ce terrain à la collectivité.

Pour être tout à fait précis et complet, vous noterez que la société Amétis a elle-même cédé à la Société Nationale Immobilière (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations) ses droits résultants du BEA et de la CMD le 22 juillet 2015.

Ce BEA dont vous parlez à tort et à travers sans en connaître visiblement le contenu ne coûtera donc rien à la commune mais lui a au contraire rapporté un 'loyer' symbolique de 1€.

Le montage approuvé le 19 décembre 2014 consiste à adjoindre à ce BEA une convention de mise à disposition (CMD) pour la construction de l'Agora proprement dite.

- Cette **convention de mise à disposition** (CMD) constitue avec le BEA un tout indivisible. Néanmoins, les rôles sont cette fois inversés. Le bailleur est la société Ametis (la SNI depuis le 22 juillet 2015). La SNI s'engage via cette convention à mettre à disposition l'ouvrage (l'Agora) au profit du preneur (la commune du Crès) moyennant un loyer sur 30 ans.

C'est donc bien un loyer figurant dans la CMD (et non le BEA) qui menacerait selon vous les intérêts de trois générations de contribuables cressois.

Ce loyer parlons-en.

Il a été fixé en fonction du coût de construction de l'équipement soit **4.4 M€ HT**. Lors de la signature du BEA et de la CMD le 19 décembre 2014, ce loyer était composé de la façon suivante :

- Loyer d'investissement : 146 800 € HT/an
- Loyer de fonctionnement : 40 100 € HT/an

- Loyer financier: 93 100 € HT/an

Soit un total de **280 000 € HT** par an.

Comme nous nous y étions engagés auprès des cressoises et des cressois, un remboursement anticipé d'un montant de 2 000 000,00 € est intervenu le 30 août 2016 faisant ainsi passer le loyer annuel à **171 053 € HT** par an :

- Loyer d'investissement : 80 133 € HT/an
- Loyer de fonctionnement : 40 100 € HT/an
- Loyer financier : 50 820 € HT/an soit 12 705.07 €/trimestre **(HT) et 15 246,98 € TTC/trimestre (TTC)**

Ce remboursement anticipé, largement financé par le prix de vente du terrain de la résidence Athéna (jouxant l'Agora) au groupe SNI (Nouveau Logis Méridional) pour un montant de **1,44 M€ HT**, permet ainsi de réduire considérablement les annuités acquittées.

Le solde de ce remboursement a par ailleurs été intégralement autofinancé, sans emprunt, grâce à une gestion rigoureuse des finances de la commune.

Je vous rappelle également que les 90 logements Athéna contribueront de façon significative à faire baisser la pénalité SRU (solidarité et renouvellement urbain-logements sociaux) due par la commune.

Ce loyer de 171 053 € par an représente **1.985 %** des recettes du budget communal qui s'élèvent à 8 616 692 € (recettes réelles du budget de la commune en 2016 hors service Jeunesse- Source : compte administratif 2016).

Vous noterez que les dépenses relatives à l'Agora sont libellées en HT et que la commune n'est pas tenue d'acquitter la TVA sur celles-ci. Or, dans votre courrier, vous indiquez que « *tout cressois est en mesure d'apprécier la différence entre les :*

- *13 800 € d'intérêts trimestriels pour un emprunt sur 20 ans et*
- *15 246 € de loyer financement trimestriel pour le BEA pendant 30 ans »*

Permettez-moi de constater que vous comparez des intérêts sur deux emprunts d'un montant différent : les 13 800 € d'intérêts trimestriels concernent en effet une simulation d'emprunt d'un montant de **3 M€**, les 15 246 € un emprunt de **2.44 M€** : 4.44 M€ (montant des travaux) – 2 M€ (remboursement anticipé). Vous conviendrez que le raisonnement est curieux.

En outre et compte tenu du non assujettissement de la commune à la TVA, je vous prie de bien vouloir corriger les montants précités et convenir que le loyer financier de l'Agora est bien de 12 705 €/trimestre et non 15 246 €.

En revanche, ce loyer est bien une dépense de fonctionnement. Que cette dépense soit imputée en investissement ne changera strictement rien pour la « *nouvelle génération* ». L'impact financier est nul et vous le savez parfaitement.

Notez enfin que le loyer de fonctionnement n'est pas renégociable. Que cela vous plaise ou non, il conviendra d'aller au terme des 30 ans. Tout ceci est logique dans la mesure où l'Agora sera restituée en parfait état à l'issue du BEA et de la convention de mise à disposition.

Pour ce qui est du volet investissement, j'ai toujours dit que nous n'étions pas opposés bien au contraire à un nouveau remboursement anticipé mais convenez qu'il serait anormal de faire peser la charge intégrale d'un investissement tel que l'Agora à l' « *ancienne génération* ».

Vous priant de bien vouloir diffuser ce droit de suite sur l'ensemble de vos outils de communication, je vous prie d'agréer, Monsieur le conseiller municipal, l'expression de mes salutations distinguées et de croire en mon entier dévouement.

Le Maire,  
Pierre Bonnal

