

06 mai 2021

Monsieur le sous-Préfet

Les difficultés financières que connaît actuellement la ville de Bures-sur-Yvette nous ont conduit à analyser les documents comptables dont nous disposons, essentiellement les budgets et les synthèses annuelles des comptes de la commune. Nous avons relevé des faits qui nous questionnent. Nous appelons votre attention sur nos interrogations.

### **Vente des biens communaux situés dans le périmètre de l'opération ILOT MAIRIE**

L'ILOT MAIRIE a été réalisé par le promoteur COGEDIM sur deux îlots séparés par la ligne B du RER, l'ILOT NORD et l'ILOT SUD. Un contrat a été passé pour chaque îlot entre la Ville et COGEDIM portant sur la vente des biens communaux et la construction d'équipements publics par le promoteur.

**ILOT NORD** *contrat signé le 11 Juin 2015*. De cet acte résultent :

1. La cession par la ville de parcelles de terrain, pour un montant de 3 445 512€
2. Le paiement du prix par COGEDIM sous forme de dation en paiement d'équipements publics qu'il doit construire et qu'il livrera *brut de béton et fluides en attente* (art 6 page 19) :

- la Médiathèque	605 000€
- local associatif	79 860€
- parking public souterrain	2 186 400€
- TVA au taux de 20%	574 252€
Total	3 445 512€

La Ville paie comptant et d'avance des équipements qui lui seront livrés deux ans plus tard, y compris la TVA que COGEDIM réglera au Trésor Public après la fin des travaux.

**ILOT SUD** *contrat signé le 15 décembre 2015*. Mêmes effets :

1. La cession par la ville de la parcelle de terrain A 1 145 (1 899 M2) pour un montant de 2 016 583,99€
2. Le paiement du prix par COGEDIM (art 6 page 11) : au comptant chez le notaire pour la somme de 1 868 479€ et 148 104€ sous forme de dotation en paiement pour la construction d'un local infirmières à livrer "brut de béton et fluides en attente".

L'enregistrement de ces opérations dans la comptabilité de la Ville, que nous avons reconstitué suivant le Plan comptable M14, est détaillé à l'**ANNEXE** que vous trouverez à la fin de cette lettre.

Examen des documents de synthèse annuels remis au Conseil Municipal : Dans le compte administratif (CA) 2015, (PJ N°1) Article 2313 "constructions en cours", colonne "mandats

émis” figure la somme de 99 823,40€ alors que les immobilisations en cours découlant des deux contrats COGEDIM s’élèvent à 3 593 616€ . Dans l’ Article 192 ”Plus ou moins valeur de cession” est inscrit 592 333€ , bien, qu’à elle seule, la vente de la parcelle A 145, dont la commune était propriétaire depuis plus de 50 ans, a dû se traduire par la constatation d’une plus value proche de son prix de vente de 2 016 583,99€ . Des enregistrements de ”rattrapage” n’apparaissent pas au CA de 2016 (PJ N°2).

Ces constatations nous interrogent : soit le CA 2015 n’est pas conforme à la comptabilité, soit les contrats de vente avec COGEDIM n’ont pas été comptabilisés. Mais dans ce cas une autre question se pose : dans quel compte de contrepartie ont été affectés les 1 868 479,99€ encaissés par la Trésorerie d’Orsay le 15 décembre 2015 à la signature de la vente de l’ILOT SUD ? Il semblerait que cette somme ait été créditée dans le compte 775 ”Produits exceptionnels, produits des cessions d’immobilisations”. Ce compte de recette de la section Fonctionnement semble destiné à recevoir les produits de cessions de biens meubles immobilisés. Or, dans l’article L2331-1 à 4 du Code général des collectivités territoriales, qui énumère les recettes de fonctionnement qui peuvent être enregistrées dans cette section, les plus values de cession de biens immeubles n’y figurent pas suggérant un transfert d’une recette d’investissement vers un compte de fonctionnement.

Autre interrogation : Normalement, la Ville récupère par le Fond de Compensation de TVA, la taxe qui grève ses investissements. La valeur des équipements publics inclus dans les deux contrats s’élève à 3 583 616€ , le taux de compensation est de 16,404% de la valeur des équipements construits, ce qui donne un montant de 589 496,77€ à récupérer. Les demandes de récupération ont-elles été émises, pour quels montants et à quelles dates ?

### **L’aménagement des deux parcs relais à Bures-sur-Yvette**

La Ville de Bures a concédé dans le cadre d’une Délégation de Service Public (ci après notée DSP), l’aménagement et l’exploitation de deux parcs relais, un de 54 places en surface à la gare de la Hacquinière, l’autre de 125 places en souterrain dans l’ILOT MAIRIE près de la gare de Bures. Cette opération a donné lieu à la signature d’une convention de DSP entre la Ville et la société INDIGO, approuvée par la majorité du Conseil Municipal le 20 février 2017. Parallèlement était signé entre la Ville et le STIF, devenu IDFM, une convention pour chaque parc qui attribuait à ces parcs la qualité de ”PARCS RELAIS” et une subvention à 70% du coût de leur aménagement.

Les élus de l’opposition de la précédente mandature ont réclamé au maire, depuis le 23 mai 2018, par écrit, la copie des devis des travaux d’aménagement, les factures détaillées des installations réalisées et le montant des subventions versées par IDFM à la Ville pour être transmises à INDIGO comme le prévoyait les conventions. Le parc du centre de Bures comportant un ”empochement” privé de 23 places et, INDIGO aménageant l’ensemble du niveau, les élus demandaient également le coût des travaux dans cette partie privée qu’INDIGO devait facturer à la Ville. Celle-ci doit le prendre en charge, le maire ayant accepté dans le contrat de vente signé avec COGEDIM que la participation de ce dernier à l’aménagement de l’empochement soit limité à 30 000€ . Cette clause de plafonnement ne figurait pas dans le projet d’accord voté par le conseil municipal. La demande a été renouvelée au conseil municipal du 24 février 2020. Le maire s’est alors décidé à demander à la CADA s’il pouvait fournir ces documents. La CADA a donné un avis favorable le 23 avril 2020 et c’est après une nouvelle relance que la directrice des services de la mairie a communiqué des documents en juillet 2020 : deux états,

siglés "INDIGO" récapitulant les factures des travaux réalisés dans chaque parc :

- 133 948,10€ HT pour le parc de la Hacquinière,
- 552 040,61€ HT pour le parc de la gare de Bures. (PJ N° 3 et 4),
- les copies de factures justifiant ces états, certaines rédigées en termes tellement généraux ("suivant devis") qu'elles ne permettent pas un contrôle technique des aménagements livrés.

Au conseil municipal du 19 décembre 2019, le représentant d'INDIGO indiquait que le coût des aménagements pour le parc de la gare s'élevait à 552 000€ (PJ N° 5) et il s'en félicitait : *"Nous pouvions avoir une subvention à hauteur de 613 000€ . Nous n'avons pas souhaité faire de dépenses inutiles. C'est notre façon également de travailler."* Il faut noter que deux ascenseurs étaient prévus pour 106 000€ et qu'un seul a été installé (coût 45 481€). Dans chaque convention signée avec le STIF il est précisé à l'article 5.2 "Modalité de transmission des appels de fonds" dernier paragraphe: "Si le coût définitif de l'Opération est inférieur au coût prévisionnel des travaux éligibles au financement du STIF défini à l'article 3, la subvention accordée par le STIF est ajustée à hauteur de son prorata de cofinancement de l'Opération défini à l'article 3..." (PJ N° 6-7).

Le parc souterrain a été ouvert en mars 2018. Fin 2019, dans sa déclaration devant le conseil Municipal, le représentant d'INDIGO a été sans ambiguïté sur le coût d'aménagement (voir ci-dessus), le relevé de factures d'INDIGO transmis en juillet 2020 par la directrice générale des services de la mairie correspond à la déclaration devant le CM et couvre tous les items de l'annexe 7.3 (PJ N° 8) de la convention Ville / STIF . La subvention acquise correspondant au coût des travaux (552 040,61€) est donc de 386 428,11€. Le STIF s'était engagé pour une subvention de 613 900€ si les travaux s'élevaient à 877 000€. Mais ce montant maximum n'était pas acquis, il était conditionnel comme le montre la rédaction de l'article 5.2 de la convention Ville / STIF. Dans le budget 2021 présenté par le maire au conseil municipal on relève en recette d'investissement chapitre 138 "Autres subventions non transférées" 259 420€ qui correspondrait à des dépenses d'aménagement s'élevant à 370 600€ pour le parc relais souterrain de la gare de Bures. Ce montant s'ajoutant aux 552 040,61€ du relevé d'INDIGO - voir ci-dessus - dépasserait (922 640,62€) le maximum de 877 000€ que le STIF s'est engagé à subventionner. A quoi correspondent des dépenses d'aménagement initial qui arrivent trois ans après la mise en service du parc ? Le maire n'a toujours pas fourni, malgré la décision de la CADA, le montant de l'aménagement de "l'empochement privatif" de 23 places qu'a dû facturer INDIGO à la VILLE. Ce coût figure-t-il dans le budget 2021 ? A ce jour impossible de le savoir.

En conclusion, les deux opérations analysées ci-dessus montrent que :

- L'information des élus est cadencée par le maire. Ainsi, le conseil municipal n'a connu la décision prise pour l'aménagement et la gestion des parcs de la gare et de la Hacquinière que le jour où la convention de DSP avec INDIGO a été à son ordre du jour ; une pression qui a duré près de deux ans n'a permis d'obtenir que des données très partielles sur le coût des aménagements des parcs relais ;
- Dans la comptabilité de la Ville n'a pas été enregistré une cession de son patrimoine de 5 462 096€, le seul mouvement en numéraire immédiat qui en découlait a été comptabilisé en recette dans la section de fonctionnement, contrairement aux règles très précises

édictees par l'article L 2331- 1 à 4 du CGCT, ce qui détourne la disposition fondamentale posée par le Code : la section de fonctionnement ne pas être financée par emprunt ou le produit de cession du patrimoine communal. La comptabilité depuis 2015 ne décrit donc pas correctement la situation patrimoniale de Bures.

- La gestion solitaire et sans analyse des conséquences financières, même à court terme, du maire conduit la commune à une faillite de fait qui apparaît dans le budget 2021 : l'équilibre de la section de fonctionnement n'est obtenu que par un étalement sur trois ans de AC de 1 407 895€ dû à la CPS, dont la légalité au regard de l'article L2331 du CGCT paraît douteuse ; la dette de la Ville au regard de sa capacité de remboursement actuelle ne pourra être éteinte que dans 147 ans;
- Cette situation catastrophique nous amène à vous demander, comme vous en avez le pouvoir, de diligenter un audit par la Cour Régionale des Comptes de toutes les données financières de la Ville de Bures-sur-Yvette.

Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toutes les précisions qui vous seraient nécessaires sur les faits traités dans ce courrier. Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de notre haute considération.

Thierry PRADÈRE, élu municipal (tpradere@bsy.fr)

Adrienne RESSAYRE, élue municipale (aressayre@bsy.fr)

Nicolas FERREY, élu municipal (nferrey@bsy.fr)

Christine QUENTIN, élue municipale (cquentin@bsy.fr)

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Palaiseau

PIECES JOINTES A LA LETTRE A MONSIEUR LE SOUS - PREFET DE PALAISEAU

Pièce N° 1 Compte administratif 2015 pages 18 et 20

Pièce N° 2 Compte administratif 2016 page 16

Pièce N° 3 INDIGO Parking de la Gare Bures-sur-Yvette tableau des factures payées

Pièce N° 4 INDIGO Parking de la Gare de la Hacquinière tableau des factures payées

Pièce N° 5 Extrait du CR du Conseil Municipal du 2 12 2019

Pièces N° 6 et 7 Extraits Conventions STIF/ VILLE DE BURES Parcs gares de Bures et Hacquinière

Pièce N° 8 DSP VILLE DE BURES /INDIGO Annexe 7.3

## ANNEXE à la lettre à Monsieur le Sous-Préfet de Palaiseau

Enregistrements dans la comptabilité de la Ville des deux contrats signés avec COGEDIM

### **ILOT NORD contrat signé le 11 juin 2015.**

1- Cession par la Ville des parcelles de terrains, dont certaines sont construites, prix de vente : 3 445 512 € (pages 10 du contrat)

DEBIT	: Compte 4XXX COGEDIM	: 3 445 512 €
CREDIT	: Comptes 2XXX Terrains, Constructions	: Valeur nette comptable des biens
CREDIT	: Compte 192 + ou - valeurs sur cessions immobilières	: 3 445 512 € - Valeur nette comptable des biens cédés

2- Paiement art 6 page 19 du contrat : dation de paiement par COGEDIM pour les équipements publics qui doivent être livrés "brut de béton et fluides en attente".

DEBIT	: Compte 2313 immobilisations en cours	3 445 512 €
CREDIT	: Compte 4XXX COGEDIM	3 445 512 €

Le compte 4XXX COGEDIM est soldé.

### **ILOT NORD contrat signé le 15 décembre 2015.**

1 - Cession par la Ville de la parcelle de terrain A 1 145, prix de vente 2 016 583, 99 €

DEBIT	: Compte 4XXX COGEDIM	2 016 583,99 €
CREDIT	: Compte 2XXX terrain	Valeur comptable
	Compte 192 + ou - Value de cession	2 016 583,99 € - valeur comptable terrain

2 - Paiement du prix (art 6 page 11 du contrat) COGEDIM paie comptant 1 868 479, 99 € au notaire et le solde de 148 104 € sous forme de dation en paiement pour un local à construire pour les infirmières, livré "brut de béton et fluides en attente".

DEBIT	: Compte 515 Trésor ( Banque de la Ville à la Trésorerie )	1 868 479, 99 €
	Compte immobilisations en cours	148 104, 00 €
CREDIT	: Compte COGEDIM	2 016 583, 99 €

Le compte COGEDIM est soldé.