



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE BAR-SUR-AUBE (Département de l'Aube)

Exercices 2017 et suivants

Le présent document a été délibéré par la chambre le 18 juillet 2023

SOMMAIRE

SYNTHÈSE.....	2
1. PROCÉDURE	3
2. LA DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'INTERCOMMUNALITÉ EST ENCORE LIMITÉE	3
2.1 Éléments de contexte.....	3
2.2 Les compétences exercées par l'EPCI	4
2.3 Un régime fiscal additionnel	6
2.4 Un projet de territoire en cours d'élaboration	6
2.5 Un pacte de gouvernance avec les communes qui reste à faire vivre	6
2.6 Une mutualisation très limitée	7
2.7 Conclusion sur la dynamique intercommunale	7
3. LA GESTION BUDGÉTAIRE, COMPTABLE ET FINANCIÈRE EST PERFECTIBLE	7
3.1 La qualité de l'information budgétaire	7
3.1.1 La publicité des informations budgétaires et financières	7
3.1.2 Les débats d'orientations budgétaires.....	8
3.2 La fiabilité des comptes	8
3.2.1 L'image du patrimoine	8
3.2.2 Le suivi des amortissements.....	8
3.3 L'exécution du budget en cours d'année	9
3.3.1 Des taux d'exécution relativement faibles en dépenses	9
3.3.2 Des restes à réaliser insuffisamment justifiés	9
4. LA CCRB CONNAÎT UNE SITUATION FINANCIÈRE CONFORTABLE	9
4.1 Le budget annexe des ordures ménagères	9
4.2 L'analyse financière du budget principal.....	10
4.2.1 L'évolution de la capacité d'autofinancement (CAF)	10
4.2.2 Le financement des investissements	10
4.3 Les conséquences financières de la crise sanitaire de 2020	11
5. LE BAIL COMMERCIAL SIGNÉ AVEC L'ENTREPRISE LISI AEROSPACE, UNE OPÉRATION POTENTIELLEMENT RISQUÉE	11
5.1 Les conditions financières du rachat des bâtiments.....	11
5.2 Un équilibre financier de l'opération basé sur une durée de location de 24 ans.....	12
ANNEXE 1 : L'évolution des principales données financières (Budget principal).....	13
ANNEXE 2 : L'évolution des principales données financières (Budget « ordures ménagères »).....	15
ANNEXE 3 : L'évolution des principales données financières (Budget « activités économiques »)	17

SYNTHÈSE

La chambre régionale des comptes Grand Est a examiné les comptes et la gestion de la communauté de communes de la région de Bar-sur-Aube (CCRB) durant les exercices 2017 et suivants.

La CCRB se situe dans le département de l'Aube et regroupe 27 communes pour 10 744 habitants.

La dynamique de développement et de structuration de l'intercommunalité est encore limitée. Le projet de territoire reste notamment à formaliser.

La situation financière de la CCRB est confortable du point de vue du budget principal, même si ses recettes sont en baisse depuis 2017. La communauté de communes dispose d'une trésorerie pléthorique (7,1 M€ au 31 décembre 2022) qui pourrait être mise au service de projets d'investissement d'intérêt communautaire.

La fiabilité et la qualité comptable restent perfectibles.

La CCRB a accepté d'assumer un risque financier en portant depuis 2019 une opération immobilière et foncière au profit d'une entreprise de son territoire, dans le but affiché de maintenir sur place environ 300 emplois. L'équilibre économique de cette opération d'investissement apparaît risqué dans la mesure où il repose sur l'engagement de l'entreprise, formalisé dans le bail, de verser le loyer forfaitaire sur une durée de 24 ans.

1. PROCÉDURE

Le contrôle des comptes et de la gestion de la communauté de communes de la région de Bar-sur-Aube (CCRB) était inscrit au programme 2022 de la chambre régionale des comptes Grand Est. Il a porté sur les exercices 2017 et suivants.

Le contrôle a été ouvert par lettre en date du 12 avril 2022 adressée au président de la CCRB en fonctions depuis le 9 juillet 2020 ainsi qu'à l'ancien ordonnateur. L'entretien de début de contrôle s'est tenu le 20 mai 2022 avec l'ordonnateur en fonctions et le 24 mai 2022, en visioconférence, avec son prédécesseur. Les entretiens de fin de contrôle se sont tenus le 24 janvier 2023.

Lors de sa séance du 14 mars 2023, la chambre a délibéré sur ce contrôle, qui a notamment porté sur la gouvernance, la fiabilité des comptes et la situation financière.

Les observations provisoires ont été communiquées au président en fonctions par courrier en date du 15 mai 2023. Des extraits de ces observations ont été également transmis aux personnes mises en cause.

Après examen des réponses reçues, le présent rapport d'observations définitives a été délibéré par la chambre dans sa séance du 18 juillet 2023.

2. LA DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'INTERCOMMUNALITÉ EST ENCORE LIMITÉE

Bien que la création de la CCRB soit ancienne, celle-ci n'a enclenché que récemment une dynamique intercommunale au bénéfice des 27 communes membres.

2.1 Éléments de contexte

Située en zone rurale à l'est du département de l'Aube en limite de la Haute-Marne, la CCRB se caractérise principalement par une déprise démographique et industrielle.

La CCRB a été créée en 1993 par substitution au syndicat intercommunal de Bar-sur-Aube créé en 1963. Elle regroupait, à sa création, 23 communes. Sa composition a été élargie à quatre communes supplémentaires en 2013. Elle est désormais composée de 27 communes¹, soit une population de 10 744 habitants² avec une densité de 30,5 habitants par km².

Le siège de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) est à Bar-sur-Aube, qui regroupe 44 % de la population.

Le précédent rapport de la chambre, daté du 2 juillet 2009, mentionnait que « *les principes de spécialité territoriale et fonctionnelle et d'exclusivité ne sont pas respectés par la communauté de communes de la région de Bar-sur-Aube. En effet, tant lors de sa création qu'ultérieurement, la communauté de communes a été davantage un prestataire de services qu'un espace de solidarité fondé sur un réel projet de développement commun et d'aménagement de l'espace* ».

¹ Ailleville, Arconville, Arrentières, Arsonval, Baroville, Bar-sur-Aube, Bayel, Bergères, Bligny, Champignol-lez-Mondeville, Colombé-le-Sec, Couvignon, Engente, Fontaine, Fravaux, Jaucourt, Juvancourt, Lignol-le-Château, Longchamp-sur-Aujon, Meurville, Montier-en-l'Isle, Proverville, Rouvres-les-Vignes, Spoy, Urville, Ville-sous-la-Ferté, Voigny.

² Source Insee 2020.

2.2 Les compétences exercées par l'EPCI

Les statuts de la CCRB validés par arrêté préfectoral le 11 octobre 2018 définissent le périmètre des compétences exercées par la CCRB, après avoir été déjà modifiés en 2017.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L. 5216-5 du CGCT, la CCRB exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, les compétences indiquées *infra* :

Tableau 1 : Évolution des compétences de la CCRB

	2017	2018
Compétences obligatoires ³ :		
- Action de développement économique	X	X
- Protection et mise en valeur de l'environnement	X	X
- Politique du logement et du cadre de vie	X	X
- Création, aménagement, entretien de la voirie	X	X
- Création, construction, entretien d'équipements culturels et sportifs et scolaires	X	X
- Action sociale	X	X
- Aménagement de l'espace		X
- GEMAPI		X
- Aménagement, entretien, gestion des aires d'accueil des gens du voyage		X
- Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés		X
- Création, aménagement, entretien de la voirie		X
Compétences facultatives		
	Suppression des compétences facultatives	- Création et gestion d'un service de transports scolaires et de sorties annexes
		- Établissement et exploitation d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques
		- Pôle de services administratifs et techniques
		- Prestations de services

Source : CRC Grand Est à partir des données fournies par les services de la CCRB.

³ Arrêté préfectoral du 11 octobre 2018 validant la modification des statuts sur les compétences obligatoires pour une mise en conformité avec la loi NOTRÉ.

Le coefficient d'intégration fiscale (CIF)⁴ de la CCRB s'élève désormais à 0,33, se situant légèrement en-dessous du CIF moyen de la catégorie des communautés de communes à fiscalité additionnelle (0,35)⁵.

Les activités économiques et la gestion des ordures ménagères constituent les activités principales de l'EPCI. La CCRB a par ailleurs délégué la gestion du complexe aquatique « Aqua' Bar », de la maison de l'enfance et du relais d'assistance maternelle (RAM).

La CCRB et la communauté de communes du Barséquanais-en-Champagne ont signé une convention d'objectifs et de moyens (COM) 2022-2023, avec l'office de tourisme intercommunautaire des Bar-en-Champagne, le 3 octobre 2022, avec pour objectifs communs le développement du tourisme local et la commercialisation des prestations de services touristiques.

2.3 Un régime fiscal additionnel

La CCRB est une intercommunalité à fiscalité additionnelle. Une étude financière avait été réalisée en 2018 pour évaluer l'opportunité d'appliquer la fiscalité professionnelle unique (FPU) au lieu de l'actuelle fiscalité additionnelle. À son issue, aucune décision de transformation du régime fiscal n'avait été adoptée par le conseil communautaire.

La CCRB ne dispose pas, a fortiori, de pacte fiscal et financier entre l'EPCI et ses communes membres, ni de schéma de mutualisation.

2.4 Un projet de territoire en cours d'élaboration

En 2020, la CCRB a lancé un marché de prestation intellectuelle afin de procéder à la définition d'un projet de territoire intercommunal.

La restitution de la première phase relative au diagnostic s'était déroulée le 7 octobre 2021. La réunion de présentation du projet de territoire et des fiches actions s'est tenue le 15 juin 2023. Le projet devrait ensuite entrer dans une phase de consultation de la population, pour enfin envisager une adoption définitive au cours du dernier trimestre de l'année 2023.

La chambre invite la CCRB à mener à bien sa démarche de définition d'un projet de territoire et à conserver la dynamique enclenchée grâce à ce projet.

2.5 Un pacte de gouvernance avec les communes qui reste à faire vivre

La loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique donne la possibilité aux EPCI d'élaborer un pacte de gouvernance permettant d'associer les élus municipaux au fonctionnement intercommunal.

La CCRB s'est engagée dans une réflexion d'ensemble et a adopté le 28 septembre 2021 un pacte de gouvernance avec ses communes membres, qui prévoit notamment l'installation d'une conférence des maires. Celle-ci ne s'est cependant réunie qu'une seule fois depuis, pour traiter des modalités d'ouverture du nouveau complexe aquatique.

En parallèle a été instaurée une réunion d'information annuelle à destination des secrétaires de mairie pour leur présenter l'activité de la CCRB.

⁴ Le « CIF » mesure la part de fiscalité perçue et conservée, après déduction des reversements aux communes, par un EPCI, rapportée au total de la fiscalité intercommunale et communale. Le CIF traduit financièrement le niveau d'intégration des EPCI : plus ils exercent de compétences, plus ils supportent de charges et plus ils doivent conserver de fiscalité.

⁵ Source : notifications de dotation globale de fonctionnement.

La chambre encourage la CCRB à davantage réunir la conférence des maires pour mieux partager les projets d'intérêt commun avec les communes membres et faire vivre le pacte de gouvernance.

2.6 Une mutualisation très limitée

Aucun schéma de mutualisation n'a été adopté par le conseil communautaire de la CCRB durant la période sous revue malgré l'intention affichée par l'ordonnateur. L'ancien ordonnateur a confirmé qu'une réflexion avait bien eu lieu à ce sujet mais que celle-ci n'avait reçu qu'un écho limité auprès des élus communautaires.

Certains services sont, d'ores et déjà, de fait, mutualisés : la directrice générale des services et le responsable des services techniques de la commune de Bar-sur-Aube sont en effet mis à la disposition de la CCRB depuis juillet 2020, à hauteur de 30 % de leur temps de travail respectif d'après une clé de répartition explicitée dans les conventions de mise à disposition (article 2). Par ailleurs, la CCRB assure pour le compte des communes membres le secrétariat de mairie et l'entretien des espaces verts. Une balayeuse est, en outre, mutualisée.

2.7 Conclusion sur la dynamique intercommunale

Avec un coefficient d'intégration fiscale inférieur à la moyenne des communautés de communes, en étant toujours dotée d'une fiscalité additionnelle et ne disposant que de peu d'éléments de mutualisation entre l'EPCI et ses communes, la communauté de communes ne s'est pas donné les moyens de développer une ambition intercommunale. Le pacte de gouvernance avec les communes reste à faire vivre. L'élaboration en cours d'un projet de territoire pourrait donner une nouvelle impulsion au développement de l'intercommunalité sur ce territoire.

3. LA GESTION BUDGÉTAIRE, COMPTABLE ET FINANCIÈRE EST PERFECTIBLE

Les éléments budgétaires de l'établissement public intercommunal sont retracés durant la période sous revue dans le budget principal et les deux budgets annexes. L'EPCI applique l'instruction budgétaire et comptable M14.

3.1 La qualité de l'information budgétaire

3.1.1 La publicité des informations budgétaires et financières

Le décret n° 2016-834 du 23 juin 2016 précise les modalités de mise en ligne des documents d'informations budgétaires et financières prévues à l'article L. 2313-1 du CGCT : une présentation synthétique, jointe au budget primitif et au compte administratif, doit retracer les informations financières essentielles. De même, le rapport adressé aux conseillers communautaires à l'occasion du débat sur les orientations budgétaires doit être consultable.

À la faveur du contrôle de la chambre, les documents budgétaires et les informations prévues à l'article L. 2313-1 du CGCT sont désormais disponibles sur le nouveau site internet de la CCRB en service depuis le mois de janvier 2023.

3.1.2 Les débats d'orientations budgétaires

Conformément aux dispositions des articles L. 2312-1 et D. 2312-3 du CGCT, la CCRB présente dans les deux mois qui précèdent l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires (ROB), les engagements pluriannuels envisagés, ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Ce rapport donne lieu à un débat d'orientations budgétaires (DOB) dont il est pris acte par délibération.

Au titre du ROB 2022, la CCRB a publié une prospective des dépenses et recettes de fonctionnement portant sur la période 2022-2026. Si la CCRB mentionne une « première approche » relative aux grands projets engagés et en cours de réalisation, elle ne dispose cependant pas d'une programmation pluriannuelle de ses investissements.

3.2 La fiabilité des comptes

3.2.1 L'image du patrimoine

L'instruction M14 rappelle que le suivi des immobilisations d'une collectivité relève « *de manière conjointe de l'ordonnateur et du comptable* ». Il incombe à l'ordonnateur de se charger « *du recensement des biens et de leur identification : il tient l'inventaire, registre justifiant la réalité physique des biens et de l'inventaire comptable, volet financier des biens inventoriés* ». Le comptable public a la responsabilité de suivre l'état de l'actif de l'EPCI. Ces deux documents produits par l'ordonnateur et le comptable doivent être concordants.

Or, au 31 décembre 2021, la valeur brute d'acquisition (26,6 M€) et la valeur nette comptable (14,6 M€) figurant sur l'inventaire du budget principal ne concordent pas avec celles mentionnées à l'état de l'actif du comptable (respectivement 28,1 M€ et 21,1 M€). Ces écarts ne permettent pas de s'assurer que la CCRB dispose d'une connaissance précise et exhaustive de son patrimoine.

La chambre prend acte de l'intention de l'ordonnateur de se rapprocher du comptable public afin de procéder à la régularisation de l'inventaire d'ici la fin de l'année 2023.

3.2.2 Le suivi des amortissements

Conformément aux dispositions des articles L. 2321-3 et R. 2321-1 du CGCT, la dotation aux amortissements des immobilisations est une dépense obligatoire.

Par délibération en date du 29 janvier 2009 qui définit les conditions d'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles, la CCRB a fait le choix d'un amortissement linéaire.

Les durées réellement appliquées ne correspondent cependant pas aux durées établies par délibération.

La chambre prend acte que, pour remédier à cette situation, l'administration communautaire a diffusé une note de service visant la bonne application des durées d'amortissement.

3.3 L'exécution du budget en cours d'année

3.3.1 Des taux d'exécution relativement faibles en dépenses

Le taux moyen d'exécution en recettes réelles de fonctionnement atteint 106 % sur la période sous revue. Les prévisions budgétaires pour les recettes de fonctionnement apparaissent sincères.

S'agissant des dépenses de fonctionnement, la moyenne des taux d'exécution s'élève à 73 %, ce qui traduit des difficultés à suivre et achever les réalisations inscrites au budget.

Tableau 2 : Taux d'exécution des dépenses de fonctionnement de la CCRB
(Budget primitif + budget supplémentaire + décisions modificatives)

Dépenses réelles de fonctionnement	2017	2018	2019	2020	2021
Crédits ouverts (en €)	2 979 1 45	2 847 3 49	3 057 9 85	3 120 3 82	3 706 5 57
Dépenses réalisées (en €)	2 102 7 30	1 950 3 54	2 286 7 35	2 604 5 18	2 552 0 33
Taux d'exécution (en%)	71 %	68 %	75 %	83 %	69 %

Source : CRC Grand Est d'après les comptes administratifs de la CCRB

Concernant les dépenses d'investissement, le taux d'exécution s'élève en moyenne à 48 % et de nombreux reports de crédits (restes à réaliser) sont constatés d'une année sur l'autre.

3.3.2 Des restes à réaliser insuffisamment justifiés

L'article R. 2311-11 du CGCT précise que les restes à réaliser de la section d'investissement arrêtés à la clôture de l'exercice correspondent aux dépenses engagées non mandatées et aux recettes certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre.

Si la CCRB est en mesure de produire un état annuel des restes à réaliser en dépenses et en recettes pour la période sous-revue, elle n'apporte pas de pièces justificatives afférentes aux différentes opérations, ce qui ne permet pas de certifier l'exactitude des montants inscrits en restes à réaliser.

La chambre prend acte de l'intention de l'ordonnateur de remédier à cette situation.

4. LA CCRB CONNAÎT UNE SITUATION FINANCIÈRE CONFORTABLE

À la fin de l'année 2022, la CCRB disposait d'un budget principal et de deux budgets annexes (ordures ménagères, activités économiques) tenus selon les dispositions de l'instruction budgétaire et comptable M14.

L'analyse du budget annexe concernant les activités économiques est renvoyée au chapitre 5 consacré à l'opération foncière entre la CCRB et l'entreprise « LISI Aerospace ».

4.1 Le budget annexe des ordures ménagères

Les données financières concernant ce budget figurent en annexe 2.

Le budget retrace l'activité du service de gestion des ordures ménagères : la collecte est assurée en régie alors que le traitement et la valorisation sont assurés par le syndicat départemental d'élimination des déchets de l'Aube (SDEDA).

La capacité d'autofinancement (CAF) brute (368 000 € par an en moyenne) représente systématiquement plus de 20 % des recettes (1,8 M€ en 2022, essentiellement tirées de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères). Elle est largement suffisante pour financer l'ensemble des dépenses d'investissement réalisées (180 000 € par an en moyenne) et assurer le remboursement de la dette contractée par le budget annexe, qui ne s'élève plus qu'à 60 000 € au 31 décembre 2022. Le fonds de roulement atteint 1,7 M€ fin 2022, soit l'équivalent de 427 jours de charges courantes, ce qui est particulièrement confortable et explique le niveau élevé de la trésorerie (1,5 M€).

Durant la phase d'instruction, l'ordonnateur a précisé que « *l'aisance de ce budget annexe en 2017 est principalement dû à la réforme de la collecte afin de réduire les tonnages et d'anticiper la hausse des coûts de la taxe générale sur les activités polluantes (TGAP) et la mise en place de l'unité de valorisation énergétique (UVE). Pour faire face à ces nouvelles dépenses, la CCRB a choisi de maintenir les taux à leur niveau précédent lors du passage de la réforme* ».

4.2 L'analyse financière du budget principal

Les principaux indicateurs et les données financières figurent en annexe 1.

Malgré l'augmentation de ses dépenses et la baisse de ses recettes fiscales sur la période 2017-2022, la CCRB connaît une situation financière confortable.

4.2.1 L'évolution de la capacité d'autofinancement (CAF)

Les charges de gestion connaissent une augmentation de près de 22 % entre 2017 et 2022. Elles s'établissent à 2,1 M€ en 2022. La principale cause de cette augmentation est le versement d'une subvention au délégataire du nouveau complexe aquatique à partir de 2020 (environ 450 000 € par an). À la fin de l'année 2022, la CCRB consacre 28 % de ses charges de gestion aux dépenses de personnel (0,6 M€) qui sont restées quasiment stables entre 2017 et 2022.

En parallèle, les produits de gestion ont diminué de 9 %, atteignant 3 M€ en 2022 malgré une augmentation de la dotation globale de fonctionnement (DGF) portée par la dotation d'aménagement, qui a augmenté de 63 % sur la période sous revue (182 515 € en 2022).

Ainsi, compte tenu de ces évolutions, la CAF brute a diminué de 1,3 M€ en 2017 à 0,6 M€ en 2022. Cependant, comme elle représentait 40 % des produits de gestion en 2017, soit un niveau exceptionnel, bien que son montant ait été divisé par deux en six ans, elle reste en 2022 à un niveau tout à fait satisfaisant (20 % des produits de gestion).

4.2.2 Le financement des investissements

Au cours de la période 2017-2022, les dépenses d'équipement nettes cumulées du budget principal s'élèvent à 8,8 M€, auxquelles se sont ajoutées 349 000 € de subventions d'équipement versées par la CCRB, ce qui représente un effort d'investissement global de 9,1 M€.

Les principaux investissements réalisés correspondent à la construction d'un centre aquatique intercommunal en remplacement de l'ancienne piscine municipale « Tournesol » (3,7 M€) et à la construction d'un nouveau gymnase à la cité scolaire de Bar-sur-Aube (budget total évalué à 8,2 M€).

Ils ont pu être financés en quasi-totalité par la CAF nette (4,5 M€) et un montant substantiel de subventions extérieures (3 M€ sur 2017-2022). La CCRB n'a donc pas eu besoin d'emprunter. Elle s'est même désendettée de 0,9 M€. L'encours de la dette est ainsi passé de 4,2 M€ à 3,3 M€, ce qui représente une capacité de désendettement de cinq années en 2022. La situation financière est d'autant plus confortable que la communauté de communes dispose d'un fonds de roulement situé à un niveau très élevé de 3,3 M€ correspondant à 528 jours de charges courantes, alimentant une trésorerie pléthorique de 7,1 M€ au 31 décembre 2022. La communauté de communes dispose ainsi d'une marge d'investissement significative.

4.3 Les conséquences financières de la crise sanitaire de 2020

La crise sanitaire a engendré en 2020 des dépenses exceptionnelles à hauteur de 93 000 €, essentiellement pour l'achat de masques, dont près de la moitié a été refacturée aux communes membres. Compte tenu de ce montant, la communauté de communes n'a pas eu besoin de recourir à un étalement de ces dépenses sur plusieurs exercices, comme la circulaire du 24 août 2020 l'y autorisait.

5. LE BAIL COMMERCIAL SIGNÉ AVEC L'ENTREPRISE LISI AEROSPACE, UNE OPÉRATION POTENTIELLEMENT RISQUÉE

La CCRB dispose d'un budget annexe « activités économiques » qui retrace divers achats de terrains, opérations immobilières et construction de nouveaux équipements. Les données financières figurent en annexe 3.

Les comptes permettent de retracer notamment une opération spécifique d'achat et de mise à disposition de bâtiments industriels à la société LISI Aerospace.

Par une délibération du 26 juillet 2018, la communauté de communes a en effet décidé de racheter les bâtiments hébergeant l'entreprise LISI Aerospace, situés sur le territoire de la commune et employant environ 300 salariés, pour un montant total de 2,5 M€ intégrant 0,6 M€ de loyers dus par la CCRB à l'ancien propriétaire au titre de l'année 2019. Elle s'est en outre engagée à y réaliser un programme de travaux plafonné à 4,2 M€ HT et à louer l'ensemble à l'entreprise dans le cadre d'un bail commercial.

5.1 Les conditions financières du rachat des bâtiments

La CCRB a racheté les bâtiments à la société Kalkalit Blade qui les avait elle-même acquis en 2007 pour un coût de 5,5 M€, en les rachetant directement à la société Manoir Industries (société rachetée en 2014 par LISI France) qui avait alors besoin de trésorerie.

Le bail entre la société Kalkalit et la société LISI Aerospace parvenait à son terme à la fin 2019. Selon l'ancien ordonnateur, la société LISI Aerospace rencontrait alors des difficultés avec son bailleur qui appliquait un loyer très élevé (622 000 € HT qnuels) et refusait d'effectuer des travaux de maintenance et de rénovation du site.

En 2018, les services de France domaine avaient été sollicités pour déterminer la valeur vénale des bâtiments industriels. Le montant avait été évalué à 1,7 M€, avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10 %. D'après leur analyse, « *les prix de cession et montant de loyer [de 2007] ne s'analysent pas comme le résultat de la détermination objective des valeurs vénale et locative de l'ensemble industriel concerné. Ils ont simplement constitué en*

2007 pour Manoir Industries une source de financement à une époque où le groupe ne pouvait ou ne souhaitait pas faire appel à la voie classique de l'emprunt bancaire ».

La CCRB a donc acquis les bâtiments à un prix situé dans la fourchette de l'évaluation du service des domaines, mais qui apparaît comme étant trois fois moins élevé que la valeur à laquelle le précédent propriétaire les avait acquis.

La communauté de communes s'est en outre engagée à réaliser un programme de travaux évalué à 4,2 M€ hors taxe, dont la maîtrise d'ouvrage a été déléguée à la société immobilière d'aménagement du Barsuraubois et de l'Aube (SIABA).

Pour couvrir cette opération financière, la CCRB a choisi d'avoir recours à deux emprunts pour un montant total de 6 M€ sur une durée de 25 ans à taux fixe de 1,65 %.

5.2 Un équilibre financier de l'opération basé sur une durée de location de 24 ans

La CCRB loue, depuis le 1^{er} janvier 2019, ces bâtiments à la société LISI en contrepartie d'un loyer annuel de 345 000 € HT.

Ce loyer, fixe sur la durée du bail, est presque deux fois moins élevé que celui dont LISI s'acquittait auprès de son propriétaire précédent. Depuis le 1^{er} janvier 2019, la société économise ainsi 277 000 € chaque année au titre de son loyer.

Surtout, le bail commercial a été signé pour 12 ans, l'entreprise s'engageant à renouveler ce bail à son échéance pour une nouvelle durée identique. L'équilibre financier de l'opération, d'un montant total de 6,7 M€ hors frais financiers, a donc été calculé sur la base d'une durée de location de 24 ans, cohérent avec la durée des emprunts réalisés par la CCRB mais qui présente un risque au regard de la vie économique de l'entreprise contractante qu'il est difficile d'appréhender sur une durée aussi longue.

Cette opération immobilière apparaît dès lors comme une opération théoriquement équilibrée mais présentant néanmoins un risque sur le plan financier.

ANNEXE 1 : L'évolution des principales données financières (Budget principal)

En €	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ressources fiscales propres (nettes des restitutions)	1 874 515	2 229 980	2 026 136	1 764 895	1 686 482	1 739 221
- Fiscalité reversée	- 139 621	- 137 654	- 148 291	- 152 272	- 160 406	- 169 072
+ Ressources d'exploitation	1 152 029	737 792	725 592	812 305	844 667	913 042
+ Ressources institutionnelles	427 661	556 087	455 000	492 045	470 582	540 464
<i>dont DGF</i>	<i>111 552</i>	<i>107 382</i>	<i>170 613</i>	<i>174 077</i>	<i>178 122</i>	<i>182 515</i>
= Produits de gestion	3 314 584	3 386 206	3 058 438	2 916 974	2 841 325	3 023 655
Charges à caractère général	822 058	700 961	817 902	1 321 899	1 228 368	1 207 396
+ Charges de personnel	593 384	590 556	734 431	606 665	625 003	607 503
+ Subventions de fonctionnement	263 717	271 899	246 528	222 725	219 517	195 348
+ Autres charges de gestion	75 800	78 647	87 905	93 941	107 890	125 458
= Charges de gestion	1 754 959	1 642 062	1 886 766	2 245 230	2 180 778	2 135 705
+/- Résultat financier	- 209 538	- 150 045	- 251 639	- 191 651	- 183 952	- 175 910
+/- Autres produits et charges excep. réels	151	312	27 000	71 901	115 723	- 97 094
= CAF brute	1 350 238	1 594 410	947 032	551 993	592 318	614 946
<i>En % des produits de gestion</i>	<i>40,7 %</i>	<i>47,1 %</i>	<i>31,0 %</i>	<i>18,9 %</i>	<i>20,8 %</i>	<i>20,3 %</i>
- Annuité en capital de la dette	195 497	204 210	213 345	158 404	165 948	168 609
= CAF nette	1 154 741	1 390 200	733 688	393 589	426 370	446 337
+ Fonds de compensation de la TVA (FCTVA)	67 075	31 697	0	84 812	37 103	33 057
+ Subventions d'investissement reçues hors attributions de compensation	54 723	294 917	566 558	1 831 491	294 878	0
+ Fonds affectés à l'équipement (amendes de police en particulier)	240 000	0	0	385 000	0	0
+ Produits de cession	0	4 800	0	0	12 000	0
= Financement propre disponible	1 516 540	1 721 615	1 300 246	2 694 893	770 351	479 394
<i>Financement propre dispo / Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)</i>	<i>213 %</i>	<i>106 %</i>	<i>32 %</i>	<i>179 %</i>	<i>235 %</i>	<i>169 %</i>
- Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)	710 462	1 629 714	4 023 325	1 507 669	328 241	283 679

- Subventions d'équipement (y compris subventions en nature) hors attributions de compensation	0	936	42 948	214 256	43 643	46 901
- Participations et inv. financiers nets	- 68 462	- 70 690	- 73 005	- 10 891	- 10 891	- 11 384
= Besoin (-) ou capacité (+) de financement propre	874 541	161 655	- 2 693 023	983 859	409 359	160 199
Mobilisation (-) ou reconstitution (+) du fonds de roulement	874 541	161 655	- 2 693 023	983 859	409 359	160 199
Encours de dette du BP au 31 décembre	4 206 443	4 002 233	3 788 888	3 630 484	3 464 536	3 295 927
<i>Capacité de désendettement BP en années (dette / CAF brute du BP)</i>	3,1	2,5	4,0	6,6	5,9	5,1
Fonds de roulement	4 063 205	4 224 860	1 531 838	2 515 696	3 146 386	3 344 220
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	754	860	261	377	486	528
Trésorerie	4 364 618	10 913 725	6 563 520	5 489 277	7 061 996	7 127 297
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	810	2 223	1 120	822	1 090	1 125

Source : d'après les comptes de gestion (outil Anafi).

**ANNEXE 2 : L'évolution des principales données financières
(Budget « ordures ménagères »)**

En €	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ressources fiscales propres (nettes des restitutions)	1 090 570	1 114 846	1 072 583	1 087 941	1 096 276	1 132 458
= Fiscalité totale (nette)	1 090 570	1 114 846	1 072 583	1 087 941	1 096 276	1 132 458
+ Ressources d'exploitation	450 257	365 031	336 811	279 029	193 470	383 426
Ressources institutionnelles (dotations et participations)	113 855	153 915	125 403	80 407	205 965	287 474
Produits de gestion (A)	1 654 682	1 633 791	1 534 796	1 447 377	1 495 710	1 803 358
Charges à caractère général	762 789	726 008	740 821	688 193	753 340	1 016 639
+ Charges de personnel	500 800	450 097	439 401	380 057	405 274	428 444
+ Autres charges de gestion	664	697	411	412	1 408	1
Charges de gestion (B)	1 264 253	1 176 801	1 180 633	1 068 662	1 160 022	1 445 084
Excédent brut de fonctionnement (A-B)	390 429	456 990	354 163	378 715	335 689	358 274
<i>en % des produits de gestion</i>	24 %	28 %	23 %	26 %	22 %	20 %
+/- Résultat financier	- 5 826	- 4 363	- 4 513	- 2 996	- 1 997	- 1 299
+/- Autres produits et charges excep. réels	- 150	228	- 6 902	- 41 005	11 918	- 5 317
CAF brute	384 453	452 856	342 747	334 714	345 610	351 658
<i>en % des produits de gestion</i>	23 %	28 %	22 %	23 %	23 %	19 %
- Annuité en capital de la dette	36 413	37 325	38 264	39 230	40 224	25 969
CAF nette ou disponible (C)	348 040	415 531	304 484	295 484	305 386	325 689
+ Subventions d'investissement reçues hors attributions de compensation	- 2 618	0	70 559	0	0	0
+ Produits de cession	8 000	0	5 500	0	0	0
Recettes d'inv. hors emprunt (D)	97 918	0	76 059	0	0	0
Financement propre disponible (C+D)	445 958	415 531	380 543	295 484	305 386	325 689
<i>Financement propre dispo / Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)</i>	123 %	260 %	749 %	139 %	2 689 %	112 %
- Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)	362 384	159 619	50 819	214 032	11 358	290 244
Besoin (-) ou capacité (+) de financement propre	83 575	255 912	329 724	81 453	294 029	35 445
Besoin (-) ou capacité (+) de financement	83 575	255 912	329 724	81 453	294 029	35 445
Mobilisation (-) ou reconstitution (+) du fonds de roulement net global	83 575	255 912	329 724	81 453	294 029	35 445
Encours de dette du BP au 31 décembre	241 127	203 802	165 538	126 309	86 085	60 115

Capacité de désendettement BP en années (dette / CAF brute du BP)	0,6	0,5	0,5	0,4	0,3	0,2
Fonds de roulement	696 825	952 736	1 282 461	1 363 913	1 657 942	1 693 387
<i>en nombre de jours de charges courantes</i>	200	294	395	464	521	427
Trésorerie nette	342 696	905 261	1 063 428	- 997 333	1 426 390	1 523 054
<i>en nombre de jours de charges courantes</i>	98	280	327	- 340	448	384

Source : CRC GE d'après les comptes de gestion (Anafi)

**ANNEXE 3 : L'évolution des principales données financières
(Budget « activités économiques »)**

En €	2017	2018	2019	2020	2021	2022
+ Ressources d'exploitation	180 131	188 583	595 702	614 931	611 254	595 156
Ressources institutionnelles (dotations et participations)	0	0	176 517	0	0	0
Produits de gestion (A)	180 131	188 583	772 219	614 931	611 254	595 156
Charges à caractère général	89 280	92 040	167 158	171 743	192 099	139 084
+ Subventions de fonctionnement	0	0	0	45 887	24 670	55 513
+ Autres charges de gestion	3 550	0	0	0	0	1 237
Charges de gestion (B)	92 830	92 040	167 158	217 630	216 769	195 834
Excédent brut de fonctionnement (A-B)	87 301	96 543	605 061	397 301	394 485	399 322
<i>en % des produits de gestion</i>	48,5 %	51,2 %	78,4 %	64,6 %	64,5 %	67,1 %
+/- Résultat financier	- 19 529	- 15 245	- 116 358	- 105 074	- 99 462	- 93 981
+/- Autres produits et charges excep. réels	39 859	606	0	25 277	- 2 018	0
CAF brute	107 631	81 905	488 703	317 505	293 005	305 341
<i>en % des produits de gestion</i>	59,8 %	43,4 %	63,3 %	51,6 %	47,9 %	51,3 %
- Annuité en capital de la dette	95 840	87 702	261 359	264 446	262 247	258 355
CAF nette ou disponible (C)	11 790	- 5 797	227 344	53 059	30 759	46 986
+ Fonds affectés à l'équipement (amendes de police en particulier)	0	0	0	0	0	28 725
+ Produits de cession	1 652	2 650	0	0	0	0
Recettes d'inv. hors emprunt (D)	1 652	2 650	0	0	0	28 725
Financement propre disponible (C+D)	13 443	- 3 147	227 344	53 059	30 759	75 711
<i>Financement propre dispo / Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)</i>	41,4 %	- 10,8 %	8,7 %	8,4 %	8,4 %	22,8 %
- Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)	32 442	29 035	2 606 699	633 006	366 605	331 948
+/- Variation autres dettes et cautionnements	11 604	150 442	- 209 114	755	0	0
Besoin (-) ou capacité (+) de financement propre	- 30 602	- 182 625	- 2 170 240	- 580 702	- 335 846	- 256 238
Besoin (-) ou capacité (+) de financement	- 30 602	- 182 625	- 2 170 240	- 580 702	- 335 846	- 256 238

Nouveaux emprunts de l'année (y compris pénalités de réaménagement)	0	6 000 000	0	0	0	0
Mobilisation (-) ou reconstitution (+) du fonds de roulement net global	- 30 602	5 817 375	- 2 170 240	- 580 702	- 335 846	- 256 238
Encours de dette du BP au 31 décembre	478 336	6 240 192	6 187 948	5 922 747	5 660 500	5 402 145
Capacité de désendettement BP en années (dette / CAF brute du BP)	4,4	76,2	12,7	18,7	19,3	17,7
Fonds de roulement	391 078	6 208 453	4 038 213	3 457 511	3 121 665	2 865 427
<i>en nombre de jours de charges courantes</i>	<i>1 270</i>	<i>21 122</i>	<i>5 199</i>	<i>3 911</i>	<i>3 603</i>	<i>3 609</i>
- Besoin en fonds de roulement	23 753	71 141	84 674	166 100	24 576	115 540
=Trésorerie nette	367 325	6 137 312	3 953 539	3 291 411	3 097 089	2 749 887
<i>en nombre de jours de charges courantes</i>	<i>1 193</i>	<i>20 880</i>	<i>5 090</i>	<i>3 723</i>	<i>3 575</i>	<i>3 463</i>

Source : CRC GE d'après les comptes de gestion (Anafi)



*« La société a le droit de demander compte
à tout agent public de son administration »*
Article 15 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

L'intégralité de ce rapport d'observations définitives
est disponible sur le site internet
de la chambre régionale des comptes Grand Est :
www.ccomptes.fr/fr/crc-grand-est

Chambre régionale des comptes Grand Est

3-5, rue de la Citadelle

57000 METZ

Tél. : 03 54 22 30 49

www.ccomptes.fr/fr/crc-grand-est