



ENREGISTRE AU GREFFE
LE 18/03/2021 GR/21/0123

CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
OCCITANIE

Monsieur le Président
500 AVENUE DES Etats du Languedoc
CS 70755
34064 MONTPELLIER CEDEX 2

Sète, le 18/03/2021

Nos Réf. : CC/BF /NP

Vos Réf. : GR/21/0340

Objet : Rapport d'observations définitives SAElit exercices 2016 à 2019 - Réponses SAElit

LRAR n°1A18157705877

Fichier au format PDF envoyé par mail à occitanie@crtc.comptes.fr

Monsieur le Président,

Pour faire suite aux observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes relatives à la gestion de la SAElit pour les exercices 2016 à 2019,

et conformément aux dispositions des articles L.243-5, R.243-13 et R.243-14 du code des juridictions financières, et dans le délai de un mois qui nous est accordé, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance nos réponses ci-jointes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma parfaite considération.


Christophe CLAIR
Directeur Général

Pièces jointes :

- Réponses de la SAElit au rapport d'observations définitives de la CRC

Réponse au Rapport Définitif de la CRC SA ELIT 2020

Proposition de réponse

En préambule, nous tenons à saluer la qualité des échanges entre les magistrats de la Chambre et la Direction de la SA ELIT. Leur analyse et leurs préconisations sur la gestion de la société ont été très constructives en de nombreux points.

La Chambre indique que la SA ELIT est identifiée comme un outil polyvalent de la mairie de Sète. La Chambre a aussi relevé la bonne santé financière de la société avec une rentabilité financière supérieure à la médiane des SEM et des capitaux propres qui progressent.

La Chambre souligne aussi l'absence de divergence au sein du Conseil d'Administration et les 2 demandes d'informations complémentaires faites.

Certains points cependant, nécessitent des compléments d'explication afin de les comprendre pleinement.

Les recommandations n°1 à 4 sont en cours de mise en œuvre.

La mention « *non mise en œuvre* » du rapport reflète seulement la situation existante entre la rédaction du rapport provisoire de la CRC et le définitif.

La SA ELIT tient donc à confirmer que lesdites recommandations seront suivies d'effet.

Concernant la recommandation n°5, l'affectation des charges financières est conforme tant aux conventions de concession qu'à la convention financière de la CDC. Ce point sera développé de manière plus approfondie dans nos observations.

En outre :

La Chambre indique en synthèse que l'augmentation de capital n'a pas été préparée avec l'actionnariat privé alors qu'elle précise bien au point 1.2 page 10, que « la commune indique avoir entrepris des négociations en ce sens avec la banque des territoires ».

La Chambre souligne la maîtrise des risques opérationnels, la SA ELIT rappelle cependant qu'à la fin de l'année 2021, la SAELIT ne gèrera plus que 3 concessions dont 2 au risque du concessionnaire.

Les avances quant à elles sont prévues au bilan financier des concessions, elles ont vocation à assurer une partie de la trésorerie et à diminuer les frais financiers et donc limiter le déficit et la participation de la Ville ce qui est indépendant du risque encouru par l'aménageur.

Par ailleurs, les traités de concession sont rémunérés par rapport aux missions confiées qui dépassent souvent le périmètre classique de celles de l'aménageur comme le souligne la Chambre dans les points 3.1.1 à 3.1.5.

La SAELIT apporte une solution sur mesure intégrant des missions généralement externalisées comme cela est aussi le cas pour les mandats.

Le tableau synthétique des opérations du point 3 page 18 une fois complété des éléments de missions habituellement externalisées (études préalables, animation...), indique que les rémunérations des missions de base de l'aménageur sont de :

- ZAC Ouest : 2381 k€ (hors études préalables), soit 11.88 %
- PRI : 1696 k€ (hors missions d'études et de co-animation), soit 10.95%
- PNRQAD Centre-Ville (hors animation) : 535 k€, soit 8,02 %.
- ZAC Est Sud : 5327 k€, soit 9.97 %
- ZAC Est Nord : 8200 k€, soit 12%

Donc dans les normes de rémunération des concessionnaires de 10 à 12% ou en dessous.

Remarques dans le texte

P5 Synthèse

« un personnel peu nombreux (trois équivalents temps plein travaillés) recruté directement chez ses principaux donneurs d'ordre au risque de créer des situations de conflits d'intérêt. »

Le nombre d'ETP est cohérent avec l'activité de la SEM en 2018/2019. Il s'étoffera si nécessaire lorsque la stratégie définie par le Plan Moyen Terme en cours d'élaboration sera validé par les actionnaires et le Conseil d'Administration de la SA ELIT.

2 membres du personnel sur 8 ont été recrutés chez nos actionnaires.

P5 Synthèse

« L'augmentation de son capital, dès lors inévitable doit être complétée d'un accroissement de son actionnariat privé qu'elle n'a pas préparé, »

La SA ELIT s'étonne que la Chambre indique en synthèse que l'augmentation de capital n'a pas été préparée avec son actionnariat privé alors que comme la Chambre l'indique au point 1.2 page 10 « la commune indique avoir entrepris des négociations en ce sens avec la banque des territoires ».

P5 Synthèse

« La participation financière de la Ville de Sète, son donneur d'ordre principal, a été multiplié par 3 »

La multiplication des participations financières sur l'ensemble des concessions gérées par la SA ELIT est en fait par 2 et non par 3 si on prend bien en compte la substitution des participations subventions prévues initialement comme indiqué au point 3.1.4 en page 24.

L'évolution du montant est la traduction de la politique d'aménagement volontariste et dynamique de l'équipe municipale depuis plus de 15 ans qui aboutit à l'amélioration du cadre de vie actuel et encore en cours.

P5 Synthèse

« Elle bénéficie en effet de traités de concession favorables dont le risque pour les plus anciennes concessions est supporté par les concédants et dont les taux de rémunération sont confortables.

Elle intervient également dans le cadre de plusieurs conventions de mandat conclues sans mise en concurrence par la ville, qui s'apparentent plutôt à des prestations de services rémunérées fortement au regard des actions mises en œuvre pour satisfaire la commande.»

La Chambre souligne la maîtrise des risques opérationnels, la SA ELIT précise cependant que les traités de concession sont rémunérés normalement par rapport aux missions confiées qui dépassent souvent le périmètre classique de celles de l'aménageur comme l'indique la Chambre dans les points 3.1.1 à 3.1.5. En cela, la SA ELIT apporte une solution sur mesure intégrant des missions généralement externalisées comme cela est aussi le cas pour les mandats.

Le tableau synthétique des opérations du point 3 page 18, une fois complété des éléments de missions habituellement externalisées (études préalables, animation...), indique que les rémunérations des missions de base de l'aménageur sont de :

- ZAC Ouest : 2381 k€ (hors études préalables), soit 11.88 %
- PRI : 1696 k€ (hors missions d'études et de co-animation), soit 10.95%
- PNRQAD Centre-Ville (hors animation) : 535 k€, soit 8,02 %.
- ZAC Est Sud : 5327 k€, soit 9.97 %
- ZAC Est Nord : 8200 k€, soit 12%

Donc dans les normes de rémunération des concessionnaires de 10 à 12% ou en dessous.

P6 Recommandations

5) « Limiter les transferts de charges financières aux seules charges d'intérêts supportées par la société d'économie mixte. »

Comme cela est indiqué par la CRC, il est fait ici application des clauses contractuelles.

La SA ELIT enregistre des produits financiers issus de la gestion de trésorerie des opérations effectuées conformément aux conventions signées. Cette gestion de trésorerie des opérations fait d'ailleurs intrinsèquement partie des missions confiées à l'aménageur.

Comme évoqué dans le guide des EPL, la trésorerie de la structure et des opérations peut être gérée :

- soit par l'intermédiaire de comptes de trésorerie individualisés par opération et qui comptabilisent l'ensemble des recettes et dépenses de l'opération concernée,
- soit par un compte unique.

La SA ELIT a choisi de gérer la trésorerie des opérations à partir du pool de trésorerie CCO (compte courant opérations ouvert auprès de la Caisse des Dépôts).

Grâce au système de comptabilité par programme et aux comptes de liaison, tous les flux de trésorerie sont traduits en date de valeur dans les opérations concernées. Ce suivi individuel permet de calculer en fin d'année les produits ou charges financières de l'opération comme si elle avait été indépendante :

→ Lorsque la trésorerie de l'opération est positive, des produits financiers sont imputés à l'opération.

→ Quand par contre la trésorerie de l'opération est négative, des charges financières sont imputées à l'opération.

→ Les taux utilisés sont les taux référence de la Caisse des Dépôts, les taux débiteurs étant supérieurs aux taux créditeurs.

Les imputations de charges et produits financiers résultant de cette gestion de trésorerie sont traduites dans le résultat financier de la SA ELIT.

Depuis plusieurs années, les taux créditeurs sont plafonnés à 0 % (taux appliqués pour les soldes d'opérations positifs), le taux de référence pour le taux créditeur étant un taux court négatif qui est négatif, d'où l'absence de produits financiers enregistrés dans les opérations dont le solde de trésorerie est positif.

Les soldes des comptes 18 des opérations de la SA ELIT sont négatifs ; des frais financiers sont donc imputés aux opérations comme si l'opération avait été gérée isolément.

Sur les 4 derniers exercices, les transferts de charges financières sont les suivants :

	Compte	2016	2017	2018	2019	Total
Charges financiers imputées aux opérations	796000	14 034,80	23 746,38	20 462,66	8 585,64	66 829,48

L'affectation de ces charges financières est conforme tant aux conventions de concession qu'à l'application de la convention financière de la CDC.

Elle est par ailleurs conforme à ce qui est régulièrement appliqué dans les Entreprises Publiques Locales d'aménagement.

Par ailleurs, la renonciation sans compensation à ces recettes prévues dans l'équilibre du contrat pourrait être considérée comme un acte anormal de gestion et réintégrée dans le résultat imposable par les services fiscaux (CCA Marseille du 31/05/2018, N°16MA04843).

P12 2.1

« Les procès-verbaux ne font pas apparaître de points de divergence au sein du Conseil d'Administration, à deux exceptions près. »

Ce ne sont pas des points de divergence mais des demandes d'informations complémentaires. Il n'y a pas d'opposition aux projets.

P14 2.3.3

« La SA ELIT doit mettre en place des procédures de recrutement intégrant des critères lui permettant de se garantir des conflits d'intérêts potentiels. Elle doit clarifier son organisation et ne pas confier à

des personnes également employées par les collectivités concédantes la responsabilité de dossiers dont ils ont à connaître dans leur collectivité d'origine. »

Cette situation ne concernait qu'un seul agent qui va quitter la SA ELIT prochainement.

Page 15 2.3.3

tableau 4 : Assistance extérieure

Montant HT en €	2016	2017	2018	2019
SCET	19 911	31 541	31 854	23 284
SEMAPHORES	38 257	11 001	12 540	18 995
JPBA	32 988	31 330	27 317	30 402
Total	91 156	73 872	71 711	72 681

Source : Grand livre

Le montant indiqué des prestations 2019 de Semaphores intègre la mission confiée pour l'activité patrimoniale. En dehors de cette mission, leur rémunération est de 12 k€.

Page 16 2.4.2.2

« Ce marché a conduit au maintien du commissaire aux comptes, l'entreprise KPMG. Ce cabinet a obtenu la meilleure note technique (100/100) mais son offre tarifaire était plus élevée (74 400 €), supérieure de 29 % à celle du candidat classé second (57 600 €). La notation technique telle qu'elle ressort de l'analyse des offres, en dépit de plusieurs critères, a donné lieu à une analyse globale dans le rapport d'analyse des offres, l'explication des sous-critères étant partielle et peu précise. Un détail explicatif aurait permis de mieux justifier l'attribution de ce marché. »

La SA ELIT tient à signaler que le rapport d'analyse des offres (RAO) dispose en annexe d'un tableau avec les avantages et inconvénients de chaque offre sur les critères techniques. L'attribution du marché à l'entreprise KPMG est parfaitement justifiée eu égard aux notes attribuées et aux commentaires du RAO et de son tableau annexé.

P18 3.1 Tableau des rémunérations

tableau 11 : Tableau synthétique des opérations

Opérations	Collectivité concédante	Risque	Superficie	Données prévisionnelles						
				Dépense totale	Recettes	Ventes	Participations	Subventions publiques	Rémunération du concessionnaire	Taux de rémunération
Carrière du ramassis	Sète	ville	22 ha	18 453	20 031	19 836		195	2 600	14 %
Salins	Sète	ville								
PRI « île sud »	Sète	ville	25 ha	15 481	15 482	37 117	6 610	8 648	2 479	16 %
Centre-ville	Sète	partagé	0,5 ha	6 670	6 669	2 336	0	4 272	1 306	20 %
ZAC est sud	Sète	ville	13 ha	53 396	53 403	37 117	6 610	8 648	5 327	10 %
ZAC est nord	Communauté d'agglomération	partagé	29 ha	66 540	66 580	43 480	3 600	19 500	8 200	12 %

Source : projets de CRAC 2019

Une fois retraitées des missions habituellement externalisées (études préalables, animation...) les rémunérations des missions de l'aménageur sont de :

ZAC Ouest : 2381 k€, soit 11.88 %

PRI : 1696 k€, soit 11%

Centre-Ville : 535 k€, soit 8%.

ZAC Est Sud : 5327 k€, soit 10%

ZAC Est Nord : 8200 k€, soit 12%

Donc tout à fait dans la norme ou en dessous.

P19 3.1.1 Zac Ouest

« L'office public de l'habitat Thau habitat, en augmentant ses acquisitions s'est substitué partiellement aux promoteurs privés. »

Le pourcentage des logements sociaux par rapport aux promoteurs privés reste celui prévu au dossier de réalisation.

P19 3.1.1 Zac Ouest

« Le résultat de la ZAC paraît ainsi décevant pour la commune, au regard des objectifs initiaux qui étaient de développer une attractivité de la zone vers l'ouest. Prévues pour huit ans, sa durée a plus que doublé et le terme de la concession devra vraisemblablement être à nouveau prolongé. »

Cette opération a traversé la crise de l'immobilier, remettant fortement en cause son rythme de commercialisation ainsi que son bilan financier.

L'aménagement de la ZAC sera achevé début 2021 et donnera une image finalisée plus propice à l'installation de nouveaux commerces.

P19 3.1.1 ZAC Ouest

« ...elle représente une rémunération totale sur l'ensemble de la ZAC de l'ordre de 2,6 M€, y compris études préalables, soit un taux de l'ordre de 12 à 14 %, supérieur à ce qui peut être habituellement constaté pour des aménageurs (entre 10 et 12%). »

La rémunération de l'aménageur de 2576 k€ comprend 195 k€ de rémunération pour des prestations complémentaires souvent externalisées comme des études préalables et une participation à la modification du PLU. Soit une rémunération d'aménageur « classique » de 2381 k€, soit 11.88 % donc conforme à ce qui est habituellement pratiqué.

Page 21 3.1.2 PRI

« Les travaux réalisés par l'aménageur ne représentent que 12 % de l'ensemble des dépenses. »

La stratégie sur cette opération était de favoriser la réalisation des travaux par les copropriétaires. Et quand cela n'est pas possible, la revente des lots acquis en l'état sur la base d'un permis de construire défini par la SA ELIT pour limiter les dépenses.

Par ailleurs, l'aménageur est aussi copropriétaire sur certaines opérations et à ce titre participe à hauteur de ses quotités aux travaux des parties communes.

Page 21 3.1.2 PRI

« Les difficultés rencontrées n'ont pas pénalisé l'aménageur qui a conservé un taux de rémunération de 16 % comprenant des missions d'études et de co-animation. Hors ces missions, le taux de rémunération reste proche de 12 %, dans la fourchette haute de la rémunération des aménageurs. »

Le contrat du concessionnaire internalise des missions complémentaires qui ne sont pas des missions de base des concessionnaires, comme la réalisation des études préalables et la coordination / animation. Ces missions représentent une rémunération de 771 k€. Soit un solde pour les missions « classiques » de 1696 k€, soit un taux de 10.95% conforme à ceux habituellement pratiqués.

P22 3.1.3 PNRQAD

« Cette inscription est consécutive aux investigations menées par la Ville dans cette rue ; elle n'est pas cofinancée par l'ANRU »

La revitalisation des commerces de cette adresse est financée à hauteur de 60 k€ par l'ANRU

P22 3.1.3 PNRQAD

« Le bilan prévisionnel a été modifié par la nouvelle direction mais n'a pas été pris en compte dans le CRAC 2018. Entre le CRAC 2018 et celui de 2019 un nouveau retard dans le calendrier de réalisation a été constaté.

Ainsi dans le projet de CRAC 2019, le réalisé fin 2019 serait de 57 % en dépenses contre 78 % prévu dans le CRAC 2018.

Compte tenu de l'impact de la crise sanitaire, les opérations prévues en 2020 pourraient voir leur réalisation décalée de six mois à un an. Cette conséquence n'apparaît pas avoir été prise en compte dans le prévisionnel 2020 du projet de CRAC 2019 ».

Le retard du calendrier de réalisation est dû :

- **Au décalage des acquisitions dans le temps pour des raisons opérationnelles, les délais dus aux procédures administratives (expropriation notamment) ou des négociations amiables qui durent dans le temps :**
 - o **Ilot St Louis : 161K€ d'acquisitions prévues en 2018 ; elles seront finalement réalisées en 2019 et 2020.**
 - o **Ilot Jean Jaurès : il était notamment prévu d'acquérir à la Ville le 55 Jean Jaurès pour un montant de 450K€ au moment de la vente conjointe du 53 à un opérateur. La cession a été réalisée en 2020 donc l'acquisition du 55 également.**
- **Au changement de stratégie : il avait été décidé en 2016 vu la faible appétence des investisseurs, de rénover totalement l'îlot et de remettre sur le marché sétois les logements « terminés » à un prix de 2 250 € le m² habitable.**

Toutefois, la SAELIT en 2018 constatant le retour des investisseurs a décidé pour limiter les dépenses de poursuivre sa recherche d'investisseurs susceptibles d'acquérir les immeubles et de les traiter conformément aux permis de construire obtenus par la SA ELIT. Pour ces raisons, la SA ELIT avait provisionné dans le respect du bilan global de l'opération, des montants de travaux avant la revente des lots prêts à habiter qui ne seront finalement pas réalisés par l'aménageur.

P22 3.1.3 PNRQAD

« Le montant des frais versés à la société s'élèvera à 1,3 M€, représentant désormais 20 % des dépenses de l'opération. Ce taux intègre toutefois un montant de 691 k€ correspondant à des dépenses d'animation liées à la spécificité de cette opération de requalification urbaine et peu habituelles dans des opérations d'aménagement classiques. »

Ces missions d'animation représentent une rémunération de 691 k€. Soit un solde pour les missions « classiques » de 535 k€, soit un taux de 8,02 %.

P28 3.1.6.1 Des concessions peu risquées et rémunératrices

« La concession du centre-ville est également mentionnée comme étant au risque du concessionnaire mais, dans les faits, le risque est quasi-inexistant pour la SEM pour cette convention qui porte sur des opérations de réhabilitation d'habitat de centre-ville. Cette concession qui intègre des prestations d'animation, s'avère par ailleurs particulièrement rentable en termes de rémunération, représentant 1/5ème des dépenses. »

Le risque est tout à fait existant puisque dans le cas d'un retournement du marché, comme cela a été le cas pour le PRI par exemple ou de déficit d'opération, les équilibres financiers actuels (prix du marché, portage financier...) ne sont pas assurés par le concédant.

Le contrat du concessionnaire internalise des missions complémentaires qui ne sont pas des missions de base des concessionnaires comme les études préalables et l'animation, qui sont généralement réalisées par d'autres prestataires que l'aménageur. Ces missions représentent une rémunération de 771 k€. Soit un solde pour les missions « classiques » de l'aménageur de 1696 k€, soit un taux de 10.95 % conforme à ceux habituellement pratiqués.

La stratégie de favoriser le portage des travaux par les acquéreurs diminue les dépenses de l'opération. Les études et l'animation sont le cœur de cette concession.

P28 3.1.6.1 Des concessions peu risquées et rémunératrices

« Le risque assumé par le concessionnaire est d'autant plus faible que, pour chacune des opérations, il a pu bénéficier, chaque année, d'avances de la collectivité : 1 M€ pour l'île sud, 0,7 M€ pour celle du centre-ville, 4 M€ pour celle de la ZAC est rive sud. »

Des opérations ayant bénéficié d'avance, seule la concession Centre-Ville est au risque de l'aménageur.

Les avances étaient prévues aux bilans financiers des concessions.

L'avance a vocation à assurer une partie de la trésorerie et à diminuer les frais financiers et donc limiter le déficit et la participation de la Ville.

En aucun cas, elle ne diminue le risque encouru par l'aménageur.

P30 3.1.6.4

« Les taux de rémunération de la SEM se situent au-dessus des moyennes habituellement constatées (10 à 12 %) si l'on se réfère aux données publiées par la SCET13. Seule la ZAC est rive sud, compte tenu de la dérive de son coût voit celle-ci baisser, les autres concessions se rémunèrent entre 14 % et 20 %. »

Une fois retraitées des missions habituellement externalisées (études préalables, animation...) les rémunérations des missions de l'aménageur sont de :

ZAC Ouest : 2381 k€, soit 11.88 %

PRI : 1696 k€, soit 11%

Centre-Ville : 535 k€, soit 8%.

ZAC Est Sud : 5327 k€, soit 10%

ZAC Est Nord : 8200 k€, soit 12%

Donc tout à fait dans la norme ou en dessous.

P30 3.1.6.4

« Par ailleurs, le concessionnaire a perçu des rémunérations pour acquisition, y compris le cas échéant, sur des terrains cédés par la collectivité, cela a ainsi été le cas pour la ZAC est secteur sud à hauteur de 76 000 €. »

En effet, la convention prévoyait initialement l'acquisition des terrains par l'aménageur. En absence de DUP, la ville a choisi de faire préempter l'achat de certains terrains par l'EPF. Leur rachat à la Ville a fait l'objet d'une rémunération conformément aux dispositions de la convention.

P30 3.1.6.4

« Ainsi l'acquisition du terrain qui avait donné lieu à la signature d'un premier compromis en 2016, sur des bases de négociation erronées à hauteur de 3 M€, a permis à la société de percevoir une première rémunération de 75 000 €. Lors de la signature d'un nouveau compromis à hauteur de 2,42 M€, la société a perçu deux fois une rémunération de 66 000 €. Selon la chambre, la rémunération initiale aurait dû donner lieu à un remboursement à la ville de Sète. »

Un premier compromis avait donné lieu à la prise d'une rémunération de 75 k€ à sa signature conformément à la convention. Des conditions suspensives ne pouvant être levées, il est devenu caduc. Le traitement de la rémunération acquise au compromis en cas de non réitération n'est pas précisé par la convention.

Une nouvelle négociation a été engagée par la nouvelle direction avec une reprise totale des conditions qui se traduisent par une économie de l'ordre de 600 k€ pour la Ville.

Les 75 k€ du premier compromis ont été mis en provision dans l'attente d'une décision du concédant.

P 31 3.1.6.4

« La rémunération prévue dans les traités de concession est accrue par une rémunération non apparente liée aux prêts inter-programmes, du fait d'une interprétation extensive par la SEM de la possibilité qui lui est faite de facturer des intérêts débiteurs aux concessions, au-delà de la charge financière supportée, soit de l'ordre de 65 500 €, représentant 1,2 % des rémunérations perçues jusqu'en 2019 (cf. § 4.2.7.4). »

La SA ELIT enregistre des produits financiers issus de la gestion de trésorerie des opérations, effectuée conformément aux conventions signées. Cette gestion de trésorerie des opérations fait d'ailleurs intrinsèquement partie des missions confiées à l'aménageur.

L'affectation de ces charges financières est conforme tant aux conventions de concession qu'à l'application de la convention financière de la CDC.

Elle est par ailleurs conforme à ce qui est régulièrement appliqué dans les Entreprises Publiques Locales d'aménagement.

P 32 3.2.1 Le Central

« Comptablement, cette opération a été traitée comme une opération patrimoniale. Elle n'a pas été isolée dans une comptabilité spécifique liée au mandat. »

Comptablement, les études ont été traitées comme un mandat non financier et l'acquisition en activité patrimoniale.

P 32 3.2.1 Le Central

« La chambre observe que les études de faisabilité juridique et financière effectuées par la SA ELIT ont essentiellement traité des modalités de gestion du fonds commercial après son acquisition et non de la faisabilité de son acquisition. Les honoraires versés pour l'acquisition ne s'élèvent qu'à 2 k€, ceux de la mise en location gérance étant de 7 k€. En dépit de cette réduction du périmètre de son intervention, la SEM a bénéficié de la rémunération de 16,7 k€ prévue initialement. »

Aucune dépense d'étude juridique n'a été prise en charge par la Ville. Par contre, la SA ELIT et ses conseils ont bien réalisé une étude pour juger de la faisabilité juridique et du meilleur montage pour l'acquisition de ce bien.

P 33 3.2.2 Mandat Stalingrad

« À l'exception de la rémunération sur l'assistance technique et la conduite d'opérations (5 700 € HT), la SA ELIT a perçu toutes les autres rémunérations prévues dans la convention de mandat, soit un total de 19 k€ HT.

La perception de ces rémunérations n'apparaît pas conforme à la convention de mandat dans la mesure où la mission relative aux prestations intellectuelles (contrôleur technique, coordination en matière de sécurité et de protection de la santé, relevé topographique, études géotechniques) n'a pas été exécutée tandis que celle relative à la consultation de la maîtrise d'œuvre n'a porté que sur le dossier de consultation (2 375 €). »

La consultation de la maîtrise d'œuvre a été réalisée. Les offres ont été analysées et la procédure été jugée sans suite par la CAO.

La préparation des marchés n'a pas été réalisée ni facturée.

En effet, la partie suivi d'exécution des marchés prestataires hors Moe a été facturée à tort à 50% soit 1425€. Cet avancement sera rectifié au DGD.

P 33 3.2.3 Mandat Briand

« S'agissant de la rémunération liée au suivi des marchés pour le parking Briand, 4 750 € sont liées à la passation des marchés (avis d'appel public à la concurrence, analyse des offres, préparation notification) et 3 800 € à son exécution. La chambre constate que la SA ELIT a perçu la rémunération liée à la passation de marchés pour les relevés topographiques et études géotechniques alors qu'ils ont été confiés à deux entreprises pour des montants nettement inférieurs à ceux envisagés : contrairement à la pratique usuelle, le mandat n'était pas en effet pas rémunéré proportionnellement aux montants des marchés. »

Le travail réalisé pour la passation des marchés n'est pas proportionnel au montant des marchés, il reste le même tant que le type de procédure à réaliser n'est pas modifié.

La rémunération de ces mandats peut être traduite par un pourcentage mais ce n'est qu'une forme de présentation. Le montant de la prestation est calculé par le mandataire sur le temps passé à accorder à chaque tâche, ce que nous avons préféré présenter pour plus de transparence au vu du faible volume des marchés à passer et valoriser une recherche du meilleur coût.

P36 3.4.2 « *L'Acquisition d'un local commercial 21 rue de la Révolution*

Le montant provisionné dans le CRAC de 2018 était quant à lui très surestimé puisqu'il était de 190 k€. »

Le CRAC de 2017 prévoyait une acquisition du 21 rue Révolution (169,49 m² loi Carrez) à hauteur de 135 000 € au regard de l'estimation des domaines sur le secteur pour les locaux commerciaux soit 796 €/m².

La SA Elit s'est portée acquéreur du 21 rue Révolution au prix de 59 600 € soit 11% de moins que le prix fixé par le Tribunal de Grande Instance de Montpellier à 67 000 €, soit une acquisition à 360,14 €/m².

P 36 CONCLUSION INTERMEDIAIRE

« En dépit de la durée très longue des opérations confiées à la SEM et au doublement quasi systématique de leur durée, elle a obtenu de confortables taux de rémunération, y compris sur des compromis n'aboutissant pas ou établis sur des bases erronées. »

Une fois retraitées des missions habituellement externalisées (études préalables, animation...) les rémunérations des missions de l'aménageur sont entre 8 et 12% donc tout à fait dans la norme ou en dessous.

P 36 CONCLUSION INTERMEDIAIRE

« La SEM a toujours été retenue par la ville de Sète et la communauté d'agglomération pour l'attribution de concessions d'aménagement qui sont sans risque pour elle. »

Seules les concessions Centre-Ville et ZAC Est Nord sont au risque du concessionnaire. Le risque est tout à fait existant puisque dans le cas d'un retournement du marché, comme cela a été le cas pour le PRI par exemple ou de déficit d'opération, les équilibres financiers actuels ne sont pas assurés par le concédant.

P37 CONCLUSION INTERMEDIAIRE

« Leur rémunération forfaitaire apparaît élevée au regard de la réalité des missions accomplies, dont certaines ne sont pas intervenues ou ont été réduites pour des opérations dont l'équilibre économique n'est pas assuré. »

La rémunération de ces mandats est calculé par le mandataire sur le temps passé à accorder à chaque tâche, ce que nous avons préféré présenter pour plus de transparence au vu du faible volume des marchés à passer et valoriser une recherche du meilleur coût.

Par exemple, le travail réalisé pour la passation des marchés n'est pas proportionnel au montant des marchés, il reste le même tant que la procédure n'est pas modifiée.