

# Comment la Chambre régionale des comptes remonte les bretelles à M. Passi pour sa (mauvaise) gestion de la SAGIM

**SAGIM = société d'économie mixte de la ville de Givors. Autrefois SACVIG, CODEGI et Givors développement**

Les perles du rapport de la chambre régionale des comptes (CRC) sur la Sagim (société d'économie mixte de la ville, ex Givors développement, ex Codegi, présidée par Passi avec 6 autres "administrateurs" élus de la majorité).

## 1) Introduction

Le conseil d'administration n'a pas su mettre en cohérence l'excédent de fonds propres qui résultait de la vente du patrimoine de logements sociaux à l'OPAC du Rhône avec l'activité de la société, en grande partie repositionnée sur des marchés concurrentiels. Si quelques opérations d'immobilier d'entreprise locatif conclues avec des acteurs institutionnels ont été réalisées dans de bonnes conditions, pour le reste, la société était mal préparée à ce changement radical d'environnement économique.

## 2) Introduction

Le choix délibéré de vendre les logements construits au-dessous du prix du marché, dans un secteur concurrentiel, et l'insuffisante application, voire l'absence, de critères d'engagement préalables aux opérations ont conduit à des pertes pouvant être chiffrées à 440 k€ pour la période sous revue.

## 3) Introduction

Le métier de lotisseur suppose de définir une politique de réserve foncière cohérente. Tel n'étant pas le cas, une parcelle acquise en 2006, sans l'avis des domaines, a ainsi été vendue à un prix très inférieur au prix d'acquisition, entraînant une perte de 418 k€ pour la société. De même, le lotissement au lieu-dit « Les Bruyères » a rapporté 86 k€ à la société qui, toutefois, doit rembourser à la commune 232 k€ de travaux sur la voirie communale, effectués sans mandat. Par ailleurs, une partie des réserves foncières a été vendue en 2012 à la commune dans le seul but d'améliorer le résultat net comptable de la société.  
(NDLR : Parce que le Défi givordin par la voix de Jean-Marc Bouffard et de Michelle Palandre a attaqué les délibérations illégales de la commune concernant cette somme versées à Givors développement, aujourd'hui Sagim)

## 4) Introduction

La construction du centre commercial de Bans, qui devait rapporter 815 k€ sur trente ans, enregistre déjà une perte de 732 k€ et repose sur un montage juridique permettant à un opérateur privé de conduire une opération qui excédait largement ses capacités financières.

## 5) Introduction

L'aménagement de la zone d'activité concertée des anciennes verreries « VMC », initié en 2005, ne s'achèvera qu'en 2018. Elle sera alors transférée de plein droit à la Métropole de Lyon. L'opération, qui a souffert de nombreux aléas dont la société ne peut être tenue responsable, repose sur un traité de concession dont les cinq avenants ont bouleversé l'économie générale. Initialement conclu pour une durée de cinq ans, avec une participation financière du concédant de 580 k€, il courra finalement sur une durée de 13 ans, la participation financière de la ville de Givors s'élevant à 5 M€, dont 2 M€ refinancés par la Métropole de Lyon.

## 6) Introduction

L'insuffisante rentabilité de la société lui impose d'engager sans délai une réflexion sur son avenir en tenant compte du contexte métropolitain et de l'intérêt de la commune.

- 7) Au cours de la période sous revue, le conseil s'est réuni quatre fois par an, sauf en 2013 où trois réunions ont été tenues. Les procès-verbaux recensent les décisions prises, le président et le représentant légal de la société reconnaissant toutefois que les débats préalables ne sont pas retranscrits. Ces documents montrent, par ailleurs, que peu d'administrateurs, à l'exception du représentant de la Caisse des dépôts et consignations, expriment clairement une position argumentée sur les projets de décision qui leur sont soumis.
- 8) La SEM était liée, jusqu'au 31 décembre 2012, à la société centrale d'équipement du territoire, devenue en 2007 « Société, Conseil, Expertise, Territoires » (SCET), par un contrat de gestion d'un montant de 165 k€ en 2012. Lors du conseil d'administration du 8 juin 2012, le maire de Givors, président de la SEM, met en cause directement la SCET qui aurait conseillé de lancer des opérations nouvelles alors que « leur sortie opérationnelle n'était pas garantie. » Il indique, en outre, que les missions de la SCET doublent celles dont la SEM s'acquitte par elle-même en interne. ***Néanmoins, les opérations citées dans le procès-verbal avaient toutes été initiées au cours de la période durant laquelle le maire était à la fois le président du conseil d'administration et le directeur général de la SEM.***
- 9) Si le coût total de la gestion de la société est resté stable sur la période, les variations des coûts du personnel en 2011 (+ 98 %) et en 2013 (+ 98 %) ne sont pas ou très mal expliquées dans les rapports de gestion, alors même que les effectifs n'ont pas varié de façon significative.

## 10) À propos des CRACL (compte rendu d'activité à la collectivité locale) sur la ZAC de VMC (pôle automobile)

La rubrique « *acquisitions foncières* » contient des informations incohérentes d'une année sur l'autre. La surface acquise varie ainsi, selon les exercices : 84 510 m<sup>2</sup> dans les CRACL 2008 et 2009, 99 953 m<sup>2</sup> en 2010, 84 510 m<sup>2</sup> en 2011, puis de nouveau 99 953 m<sup>2</sup> à partir de 2012. En réponse aux observations provisoires sur ce point, la SAGIM a indiqué que la surface exacte était de 99 953 m<sup>2</sup> et que les autres valeurs étaient erronées.

La surface à commercialiser présentée dans les comptes rendus est de 67 000 m<sup>2</sup>, alors qu'elle est en réalité légèrement supérieure à 64 000 m<sup>2</sup>. Un projet de régularisation des emprises foncières est joint au compte rendu pour l'exercice 2015 mais les chiffres des surfaces reportées sur le plan sont illisibles.

(NDLR : Il faut noter que dès 2008 Michelle Palandre - qui a toujours étudié ces CRACL dans les détails - a attiré l'attention du maire/président de la SEM et du conseil municipal sur ces incroyables incohérences (et d'autres qui suivront) sans que jamais il n'en tienne compte. La CRC confirme donc le travail persévérant de l'élus d'opposition !)

## 11) La concession d'aménagement de la ZAC de VMC signée le 5 septembre 2005 entre la commune et la société, pour une durée de cinq ans, prévoyait une participation de la collectivité concédante de 578 273 € HT.

Les difficultés de la deuxième phase de commercialisation ont abouti à la signature de quatre avenants successifs, en date des 26 octobre 2012, 27 novembre 2013, 30 septembre 2015 et 19 mai 2016, qui ont porté la participation de la collectivité à plus de 4,5 M€ et reporté l'échéance de la concession au 1er novembre 2018.

Se pose dès lors la question de la taille et de la nature de l'opération, au regard des preneurs potentiels qui avaient été préalablement identifiés.

Le coût total pour la commune de Givors sera donc de l'ordre de 5 M€ dont seront déduits 2 M€ versés par la Métropole à l'échéance de la concession, prévue en 2018. La ZAC sera transférée à la Métropole « à une date qui sera fixée entre la fin des travaux et l'approbation du bilan définitif de la ZAC. »

(...)A tout le moins, la taille du projet, le caractère réaliste de sa durée, ses modalités de financement et la participation prévisionnelle du concédant auraient dû faire l'objet d'une information et d'un débat préalables à la signature du contrat. La SEM pâtit aujourd'hui d'une décision mal éclairée prise en 2005.

- 13) La décision de lancer une opération dénommée « zone d'aménagement concertée (ZAC) de Montrond » a été prise par le conseil d'administration du 21 octobre 2004. (Alors qu') Aucune ZAC, au sens du code de l'urbanisme, n'a été créée par la ville de Givors.

(...) les travaux de voirie et de raccordement concernant le lotissement de la ZAC de Montrond, d'un montant de 231 997 €, ont été confiés à la société par une simple délibération du conseil municipal en date du 29 novembre 2004<sup>11</sup>. La délibération autorisait la vente du tènement foncier à la SAGIM (alors COGEDI) et lui confiait la réalisation des travaux de voirie et de viabilisation. Toutefois, la procédure de mise en concurrence ne semble avoir été lancée qu'au premier semestre de l'année 2005. En effet, le 15 juin 2005, le conseil d'administration est informé que la commune de Givors a lancé une consultation pour la construction des voiries à laquelle la société a participé. Néanmoins, aucune convention de mandat ne semble avoir été signée entre la société et la commune.

Le 26 octobre 2006, le conseil prend acte que le bilan de l'opération a été modifié pour tenir compte « de travaux réalisés pour le compte de la commune, qui vont lui être refacturés. »

Par une délibération du 28 mai 2008, puis par une délibération du 1er octobre 2009, le conseil municipal a accepté de rembourser à la SEM les dépenses relatives à ces travaux, effectués par des entreprises qui n'avaient pas été choisies par appel à la concurrence. Ces deux délibérations ont été annulées par le tribunal administratif de Lyon le 8 décembre 2011, jugement pour lequel le maire n'a pas interjeté appel. Le motif d'annulation est le défaut d'information du conseil municipal du 28 mai 2008, le mémoire de la SEM relatif à cette opération n'ayant été transmis que le 20 juin 2008.

Le 30 juin 2016, le tribunal administratif de Lyon a annulé la délibération du 18 décembre 2012, par laquelle le conseil municipal a, à nouveau, autorisé le versement de la même somme à la société. Le motif d'annulation est l'insuffisante information des conseillers au moment où la délibération a été prise.

(NDLR : ces annulations par le tribunal administratif ont été le résultat de requêtes du Défi givordin sous la signature de Jean-Marc Bouffard. Passi n'ayant pas voulu appliquer la décision du tribunal, il a fallu saisir de nouveau le tribunal administratif pour imposer à Passi l'application de cette décision. La SAGIM a donc été obligée de rembourser les 231 997 € à la commune !

La création de ce lotissement a donc entraîné le dépôt de cinq requêtes au tribunal administratif, quatre signées par Jean-Marc Bouffard et une par Michelle Palandre !)

- 14) Depuis 2010, la SEM et la ville sont liées par un contrat pour « le développement économique » au sens de l'article L. 1523-7 du CGCT. Ces contrats permettent à la commune de Givors d'attribuer des avances ou des subventions « destinées à des programmes d'intérêt général liés à la promotion économique du territoire ou à la gestion de services communs aux entreprises. » A ce titre, la commune a attribué un montant total de subventions de 300 k€ à la SEM pour les exercices 2010 à 2013.

(...)

Le fait qu'au surplus, la réalisation de deux études a été confiée par la SEM à des prestataires privés dénote l'insuffisance de compétences au sein de la société et relativise l'intérêt réel pour la commune de lui confier de telles missions.

(...)

La faiblesse structurelle de la SAGIM ne lui permet pas d'exercer de réelles missions de développement économique, dans un contexte métropolitain où des acteurs importants présentent déjà des compétences et une expérience certaines.

(NDLR : de fait cette subventions de 568 000 € - un demi-million ! - n'a été qu'une subvention permettant à la société de sortir la tête de l'eau. Voilà à quoi a servi l'argent des contribuables, ce que nous n'avons jamais cessé de dénoncé quand les délibérations ont été présentées au conseil municipal ; subventions toujours votées par les élus PCF, PS, et autres « personnalités »... Aucun travail pour le développement économique de Givors n'a été réalisé !!!!)

#### 15) Les réserves foncières

L'acquisition la plus importante, autorisée par le conseil d'administration du 26 octobre 2006, a été effectuée auprès de particuliers. Il s'agissait d'une parcelle de 23 205 m<sup>2</sup> située sur une colline au-dessus de Givors, au lieu-dit « Le Bouchage ». La transaction a été effectuée pour 812 175 €, soit 35 €/m<sup>2</sup>. Selon l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 modifiée, l'avis des domaines aurait dû être sollicité avant que le conseil ne puisse décider de cette acquisition. Or tel n'a pas été le cas, la société n'ayant pas été en mesure de faire parvenir à la chambre cet avis qui, par ailleurs, n'est pas mentionné dans l'acte d'acquisition signé le 27 décembre 2006.

Le conseil d'administration du 26 novembre 2012 a autorisé la vente de la parcelle à la commune de Givors, au prix alors estimé par le service des Domaines de 395 000 €, représentant une moins-value de 417 175 €. L'annexe aux états financiers pour l'exercice 2012 précise d'ailleurs que l'étude de faisabilité effectuée sur toute la zone ne permettait pas d'envisager la réalisation d'un lotissement à court ou à moyen terme.

( NDLR : ben dites-donc ! Le particulier qui a vendu ce terrain a fait un bénéfice net de 417175 € ! )

16) Cette opération (du Bouchage, voir perle précédente) doit être mise en regard de la dernière échéance, de 1,4 M€, d'un prêt de 4 M€, que la société devait rembourser à la Caisse des dépôts et consignations pour le financement de la ZAC VMC. Le prêteur avait accepté, le 5 juin 2012, de scinder cette échéance en deux versements, les 1er mai et 31 octobre 2012. Outre la vente du terrain au lieu-dit « Le Bouchage », les administrateurs avaient décidé que soient cédées deux autres parcelles à la commune pour un montant de 621 000 €. L'ensemble des cessions représentait plus d'un million d'euros. Le conseil municipal avait autorisé l'achat des trois parcelles le 16 octobre 2012, les actes définitifs ayant été signés le 6 décembre 2012. Cette façon de procéder, qui a permis d'obtenir une grande partie des liquidités nécessaires au paiement de l'échéance, illustre la prise de position du président de la SEM lors du conseil d'administration du 8 juin 2012 : « La Sem a aidé la ville quand elle était en difficulté ; aujourd'hui la ville peut inversement aider la société en lui rachetant par exemple les réserves foncières acquises par Givors développement. »

(NDLR : incroyable non ?)

efficace, et décidé la mise en vente du patrimoine locatif social. Contrairement à ce qui leur a alors été présenté, la santé financière de la société était aussi largement en cause, la mission interministérielle d'inspection du logement social<sup>13</sup> (MILOS) ayant constaté, dans un rapport présenté au conseil d'administration du 15 juin 2005, que « la situation financière est très fragile en raison d'un endettement élevé et de loyers inférieurs aux loyers plafonds » et que « les nouvelles opérations locatives déséquilibrées qui ont été réalisées ont encore contribué à dégrader la situation. »

18) Le plan à moyen terme élaboré par un prestataire privé, et dont les administrateurs ont pris connaissance le 16 juin 2006, visait à établir différents scénarios de financement des opérations nouvelles, tenant compte de 9 M€ de trésorerie disponible consécutive à la vente du parc de logements sociaux de la société en 2005 et en 2006. Aucune décision n'a été prise sur le niveau de fonds propres à placer ou à mobiliser pour financer les opérations, ni quant aux critères d'engagement des opérations (maîtrise des risques et retour sur investissement, notamment) recommandés par la Caisse des dépôts et consignations.

19) Le 7 juin 2010, un autre plan à moyen terme, élaboré par la SCET, est présenté aux administrateurs qui n'ont, à nouveau, pris aucune décision quant au financement des opérations. Cette question était pourtant particulièrement sensible puisque le plan d'affaires prévisionnel prévoyait un résultat avant impôts négatif, devenant positif à partir de 2012 et s'améliorant progressivement jusqu'en 2014. Les administrateurs de la Caisse des dépôts et consignations et de la Caisse d'Épargne avaient mis en garde le conseil sur la nécessité que les opérations soient a minima à l'équilibre et de disposer d'un « scénario dégradé s'agissant notamment des opérations de promotion dont la faisabilité n'est pas acquise à ce jour, au regard des objectifs prudentiels en termes de pré-commercialisation.

Le positionnement stratégique difficile de la société, évoqué dans le plan à moyen terme de 2010, découle du choix effectué en 2006 de ne pas ouvrir à la communauté urbaine du Grand Lyon le capital de la société, confinant au seul territoire de la commune de Givors son activité de conduite d'opérations de revitalisation de l'immobilier commercial ou de construction-réhabilitation de logements dans le centre-ville.

20) Le 17 juillet 2012, le conseil d'administration a approuvé à l'unanimité l'engagement d'une étude de « plan stratégique de la société ». Le rapport final, intitulé « plan à moyen terme 2013-2017 », a été présenté le 13 mars 2013 aux administrateurs qui en ont pris acte.

La décision prise par le conseil d'administration est rédigée de façon imprécise, si bien qu'il n'est pas aisé de connaître avec certitude les orientations validées. Celles-ci auraient pourtant dû être d'autant plus affirmées que, après la fin du contrat de gestion avec la SCET, la SAGIM n'avait plus d'agent assurant les fonctions de « monteur d'opérations », la personne qu'elle avait recrutée sur le poste l'ayant quitté en août 2015 dans le cadre d'une rupture conventionnelle.

La capacité de la SAGIM à conduire des opérations propres s'en trouve singulièrement limitée.

Ainsi à partir de 2012, la société n'a plus engagé d'opérations nouvelles, un agent assurant la commercialisation des seuls biens en stock Le projet de création d'une zone d'activité

*viabilité économique et l' intérêt d' un tel projet au regard des marges relativement faibles.*

» Ainsi, faute d'un positionnement adéquat tenant compte du contexte métropolitain, la société a abandonné ses activités de promotion pour se recentrer sur la seule gestion locative.

21) Au cours de la période sous revue, quatre opérations de promotion ont été finalisées :

- ☒ le « Jardin des étoiles », construction de seize logements, lancée en 2007 ;
- ☒ le 11 rue Neuvesel, construction de huit logements, autorisée le 15 juin 2005 ;
- ☒ la résidence Barbusse, réhabilitation de sept logements, autorisée le 16 juin 2006 ;
- ☒ l'opération mixte Pierre Sémard (locaux administratifs, dont le pôle petite enfance, et logements), autorisée le 13 octobre 2009.

Toutes ces opérations ont fait l'objet de réserves ou d'une opposition de la part de l'administrateur de la Caisse des dépôts et consignations, de retards et de difficultés de commercialisation.

Les pertes définitives ne sont jamais clairement exposées, le conseil d'administration n'approuvant que des bilans prévisionnels et jamais de bilans de clôture définitifs des opérations. Pour les quatre opérations, le total des pertes est de l'ordre de 440 k€.

Ces pertes s'ajoutent à celle de 244 k€ constatée en 2007 au bilan de l'opération « *programme Pasteur* » et qui a fait l'objet d'un redressement de la part de l'administration fiscale le 31 juillet 2009. (!)

22) Le 8 juin 2012, le président de la SEM (M. Passi) rappelle que « les administrateurs de la ville avaient accepté, à la demande du directeur régional de la SCET, un résultat fortement déficitaire sur l'année 2010, sous réserve que cette situation ne se reproduise pas. Il avait été ainsi proposé par la SCET de mettre tous les projets en déséquilibre, soit 558 000 € afin, comme l'affirmait la SCET, de repartir du bon pied. » Néanmoins, aucun procès-verbal des réunions du conseil d'administration en 2010 et en 2011 ne permet d'étayer une telle affirmation.

La chambre constate que les opérations immobilières qui auraient dû dégager un bénéfice à hauteur de 7 % au moins des capitaux investis selon les prévisionnels, se sont soldées par des pertes dues à des décisions du conseil d'administration. Ces ventes à perte constituent autant d'actes anormaux de gestion auxquels le président de la société aurait dû s'opposer.

Son positionnement manifestement favorable à ces actes a été partagé par les autres administrateurs, membres du conseil municipal de la ville Givors.

23) Le centre commercial de Bans

Le 16 juin 2006, le conseil d'administration a pris acte du fait que « le bilan prévisionnel est très supérieur à l'enveloppe budgétaire du maître d'ouvrage » et qu' « une solution de montage alternative est à établir avec le porteur de projet. » Le 26 octobre 2006, il autorise la conclusion d'un bail à construction entre la SAGIM (alors CODEGI) et la SCI « Les Lônes » qui transfère, pour une durée de trente ans, la propriété des biens construits à la SEM, alors que le terrain de construction demeure la propriété du cocontractant. Il n'est pour autant pas mis fin au contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le 13 juin 2007, le conseil d'administration est informé que la société Lidl a pris possession des locaux et qu'une convention a été conclue entre la commune et Lidl pour employer en priorité des Givordins. Les travaux seront réceptionnés sans réserves le 12 juillet 2007 par le maître d'oeuvre. Le supermarché ouvrira ses portes au public au début du mois d'août 2007.

Le bail à construction permet à la SEM de justifier a posteriori le paiement irrégulier des travaux de l'opération dont le montant total dépassait les capacités financières de la SCI

#### 24) Centre commercial de Bans

Cette présentation synthétique (NDLR du passage au bail à construction) ne permet pas de comprendre comment a été prise la décision d'engager la société dans une opération très différente de l'exécution d'un simple contrat de maîtrise d'oeuvre, alors que plusieurs informations indispensables à un débat préalable à un tel changement d'orientation auraient pu être prises en compte. Il s'agit notamment du fait que les terrains d'assiette appartenaient toujours à la ville de Givors, et que la SCI « Les Lômes », constituée en 2004 avec un capital de 50 k€, n'avait pas la capacité financière de porter un projet de construction, estimé par son propre maître d'oeuvre, le 24 juin 2005, à 1,3 M€ HT, soit la moitié de l'estimation réalisée par la SCET un an plus tard.

En outre, les administrateurs ne semblent pas avoir été informés qu'en septembre 2006, la

SEM, dans le cadre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage passée avec la SCI « Les Lômes », s'était adjoint les services d'un autre maître d'oeuvre qui avait sélectionné les entreprises dès mai et juin 2006, les travaux démarrant en septembre 2006<sup>27</sup>. Les marchés seront signés le 1er mars 2007<sup>28</sup> et font état de travaux débutant le 20 novembre 2006 et devant se terminer en juin 2007.

#### 25) Centre commercial de Bans

la commune pouvait consentir un bail à construction à la SAGIM (alors COGEDI), lui permettant ainsi de développer son activité de location de locaux d'entreprise, sur les terrains dont elle était alors toujours propriétaire. Dans ce cadre, la SEM aurait dû mettre fin au contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec la SCI « Les Lômes », puis reprendre ses engagements vis-à-vis de la société Lidl, procéder à l'achat des terrains, poursuivre la construction des locaux. Devenue ainsi propriétaire des bâtiments qu'elle avait elle-même construits, la SEM aurait pu les louer à différents preneurs, dont la société Lidl et deux autres prospects qui avaient été identifiés pour occuper le reste des surfaces disponibles. Telle n'a pas été la logique retenue : la SCI est partie prenante au bail à construction et l'ensemble des locaux lui ont été loués, en conséquence de la décision prise par le conseil d'administration le 26 octobre 2006.

5.4.4- En accordant à la SCI un contrat de location d'une durée équivalente à celle du bail à construction, la SEM a pris un risque injustifié. Le choix d'un contrat inadapté a été aggravé par la signature, le 1er juin 2007, d'un bail de location de longue durée de 30 ans entre la SEM (loueur) et la SCI « Les Lômes » (preneur), qui était autorisée à sous-louer les locaux.

#### 26) Centre commercial de Bans

Alors que cette opération n'aurait jamais dû être confiée à une société tiers au moyen d'un bail à construction, sur un terrain que la SAGIM pouvait aisément acquérir, la chambre souligne que le conseil d'administration a cherché à résoudre les litiges liés à cette opération en autorisant le principe de solutions hasardeuses, qui ne préservaient pas les intérêts de la société et qui se sont révélées impraticables, dès lors que les informations sur la situation financière de la SCI « Les Lômes » ont été acquises.

La chambre observe que l'obtention de telles informations était un préalable à toute résolution amiable des litiges nés de cette opération. Elle observe, par ailleurs, que si la solution amiable désormais en discussion repose sur la logique financière des contrats,

versés par la SCI « Les Lômes », entre 2007 et 2014, d'un montant total de 731 k€, serait définitivement compromis. Cette perte, qui ne tient pas compte des intérêts moratoires légaux, et n'intègre pas 35 k€ restés à la charge de la SAGIM après remboursement des travaux de consolidation par son assurance, est à mettre en regard du résultat net attendu de l'opération, estimé par la SCET à 815 k€.

## 27) Des prêts hallucinants !

En réalité, les taux (des prêts) mentionnés dans les rapports de gestion ne sont pas les taux fixes des emprunts, mais des « barrières », c'est-à-dire des seuils au-dessus desquels est appliqué le taux sous-jacent, à sa valeur de marché, sans marge pour le prêteur, ni plafond au bénéfice de l'emprunteur. Les informations présentées aux membres de l'assemblée générale sont incomplètes et masquent le fait qu'au 31 décembre 2015, le capital restant dû au titre des emprunts structurés est de 3 838 964 €, soit 28 % de l'endettement total.

Ces prêts structurés font peser sur la SEM à la fois les inconvénients des prêts à taux variables et ceux des prêts à taux fixes.

Les conditions auxquelles ces prêts ont été conclus sont d'autant plus contestables que le représentant de l'établissement prêteur était présent au conseil d'administration. La chambre recommande à la SEM de procéder à une analyse coûts-avantages d'une renégociation des prêts, qui devra être présentée au conseil d'administration.

## 28) Conclusion du rapport (résumé)

La société avait été contrainte à vendre son parc de logement social en 2005, du fait d'une situation financière très fragile, aggravée par des opérations locatives déséquilibrées. Cette vente a permis de renouer avec une situation financière hors norme, caractérisée par une surabondance des fonds propres provenant non pas de l'activité de la société mais de la cession de la plus grande partie de ces actifs. Des opérations immobilières privées, à leur tour déséquilibrées, ont contribué à une détérioration des fonds propres et à l'arrêt définitif de ce type d'opérations. (...) Dans ces conditions, la question de l'adéquation du niveau des fonds propres<sup>41</sup> à l'activité de la société, qui se posait déjà en 2007, se pose aujourd'hui avec d'autant plus d'acuité que sa rentabilité est appelée à se dégrader dans les années à venir. La chambre recommande donc à la société d'engager sans délai, avec la ville de Givors, une réflexion sur son avenir, tenant compte du contexte métropolitain et de l'intérêt bien compris de la commune qui doit gérer un très important patrimoine, au service de ses habitants

Résumé réalisé par **Alain Pelosato**