

NOVEMBRE 1996



NUMERO 18

CITOYEN

à Bourg-la-Reine

EDITORIAL

Un citoyen - et contribuable - averti en vaut deux !

À l'heure où les chantiers de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-Ville commencent à s'animer, sur l'îlot EDF au Sud, et sur l'îlot Margottin au Nord, il est grand temps de se préoccuper des retombées financières, c'est-à-dire en définitive **fiscales**, de l'opération. Cela revient à poser deux questions : combien cela va-t-il coûter ? quand paierons-nous ?

Après une enquête laborieuse et têtue, voici nos réponses à ces deux questions : 1) beaucoup plus que l'officiel "déficit de l'opération" ; 2) le plus dur est à venir. L'article ci-joint, et le tableau de la page 3, donnent tous les détails utiles. En bref :

Le "**déficit de l'opération**", à la charge de la commune, puisqu'il est censé représenter sa participation à la rénovation du Centre-Ville, a été artificiellement diminué, de telle sorte qu'il **ne représente que moins du sixième du coût réel de l'opération pour la ville**. C'est dire s'il faudra être vigilant, lorsque la municipalité présentera son bilan...

L'an 2000 sera dur pour le contribuable : le déficit de 10,7 millions de francs de la ZAC sera payé en 1999 et 2000. Si l'on ajoute qu'en 1999 la commune devra verser 10,5 millions en règlement des acquisitions foncières faites par la SEM 92, on peut également annoncer dès à présent au contribuable réginaburgien une fin de siècle mémorable !

Il est certes raisonnable que Bourg-la-Reine consente un effort particulier pour rénover le Centre-Ville. Mais il est nécessaire que cette opération se fasse dans la plus grande transparence financière. Le moins que l'on puisse dire, c'est qu'on en est loin actuellement : **CITOYEN à Bourg-la-Reine** a bien l'intention de continuer son travail pour clarifier la situation. À cela s'ajoute un deuxième impératif : faire en sorte que l'inévitable augmentation des impôts entraînée par cette opération soit répartie équitablement entre les contribuables : à nous d'être vigilants aussi sur le chapitre de la justice fiscale.

LA ZAC Centre Ville



Quel va être le coût de la ZAC Centre-Ville de Bourg-la-Reine sur le budget communal ?

Procéder à la rénovation d'un quartier du centre-ville est nécessairement une opération longue, complexe et coûteuse pour le contribuable. Certes, les objectifs poursuivis s'affinent au fur et à mesure que les données générales du projet sont mieux cernées. C'est pourquoi il est nécessaire que la gestion soit assurée de la manière la plus transparente possible. Le contribuable doit savoir chaque année combien cela a coûté, combien va être dépensé dans les années prochaines, et quel est le bilan prévisionnel de l'opération. Disons-le tout de suite : la présentation des données financières de l'opération est tout sauf transparente et traduit une gestion de piètre qualité, qui a reporté sur les contribuables futurs l'essentiel des charges communales.

suite ==>>>

Ont participé à l'élaboration de ce bulletin N°18 : C. Chanut, A. Cohen-Adad, J.-C. Gaillot, J. Gendrin, P. Grandjeat, M. et I. Labrousse, T. Lauret, J.-P. Lettron, J.-L. Pérignon, O. Richard, C. Riégel-Dreyfus, L. Sellier, N. Spira, C. Thibault.

Directeur de la publication : Jean-Louis Pérignon

Impression: EXPRESS-TIRAGES 128 avenue du Général Leclerc 92340 BOURG-LA-REINE

La ZAC Centre Ville...

Une présentation financière peu transparente

Nous avons reconstitué le coût réel prévisible, pour la commune, de l'ensemble de l'opération ZAC dans le tableau de la page 3. La tâche n'a pas été aisée : certains chiffres connus de la municipalité ne nous ont pas été donnés, malgré nos demandes. D'autres chiffres sont toujours inconnus, même de la municipalité.

Commentons ce tableau (toutes les sommes sont TTC) :

○ Le déficit de l'opération concédée à la SEM 92 est de 10,7 MF, notamment en raison de l'insuffisance des recettes foncières attendues des promoteurs. Cette somme sera réglée sur le budget communal.

○ Un sous-chapitre de la section d'investissement du budget communal intitulé "zone de rénovation" regroupe des dépenses déjà imputées sur le budget et notamment

* des études préalables préopérationnelles pour 2,75 MF, alors que l'on n'a réduit que de 1,18 MF les sommes prévues pour le même objet dans le budget prévisionnel de l'opération ;

* une subvention de 1,87 MF à l'Office départemental d'HLM, non prévue à l'origine.

○ Jusque là, c'est à peu près clair, même si la faible qualité des prévisions initiales apparaît évidente. Mais ce n'est pas fini : un autre sous-chapitre de la section d'investissement, intitulé "ensembles et groupes immobiliers", camoufle sous cet intitulé général des dépenses relatives à la ZAC, mélangées avec d'autres concernant la villa Saint-Cyr, le cours Florian, Pax Progrès Pallas, l'AFU du Petit-Luxembourg... Impossible pour le contribuable d'y voir clair.

On y retrouve

* pour 34,2 MF, le prix de revient des acquisitions foncières faites par la SEM 92 pour le compte de la commune ;

* pour une somme indéterminée, le coût des acquisitions foncières réalisées directement par la commune pour l'opération ZAC (ainsi de l'immeuble sis 5 rue Margottin). Quel en a été le

montant à ce jour ? De nouvelles acquisitions sont-elles envisagées, et pour quel montant ? **CITOYEN à Bourg-la-Reine A POSÉ LA QUESTION À LA MUNICIPALITÉ ET N'A PAS OBTENU DE RÉPONSE.** Quoi qu'il en soit, cette somme devra être intégrée dans le coût total de la ZAC achevée.

○ Enfin, les crédits relatifs aux nouveaux équipements publics prévus pour la ZAC sont partiellement repris au troisième sous-chapitre de la section d'investissements intitulée "équipements scolaires et culturels" (salle d'animation, crèche, salle de réunion).

Le croiriez-vous ? Ces équipements explicitement prévus en annexe au bilan prévisionnel de la ZAC, en juillet 1994, n'y étaient pas chiffrés. Aujourd'hui encore, leur coût global estimatif est inconnu. Seule la construction de la salle d'animation a été budgétée, en décembre 1995, pour 18,7 MF. À peine l'évaluation était-elle faite qu'il fallait y ajouter 2,9 MF, surcoût dû aux infiltrations d'eau. À ce propos, pourquoi ne s'était-on pas assuré de l'absence d'eau souterraine avant de lancer le projet et, si on connaissait ce risque pourquoi ne l'a-t-on pas chiffré (on parle de 4 à 5 MF de surcoût sur toute l'opération) ?

Des lendemains qui vont déchanter

L'addition sera lourde. Elle se traduira de plusieurs façons :

* dès aujourd'hui, comme l'avaient écrit nos élus en mai 1996 (bulletin municipal), les charges résultant d'imprévisions et d'indécisions dans le lancement et la conduite du projet de la ZAC ont conduit à négliger d'autres investissements, tels la voirie et les équipements scolaires.

* la municipalité, pour ne pas avoir à augmenter les impôts en faisant face à ses obligations financières dues à la ZAC, a repoussé l'échéance de ces dernières. Deux exemples :

- Le déficit de 10,7 MF de la ZAC sera payé en 1999 et en 2000, alors qu'au départ la contribution communale devait s'étaler sur 6 ans de 1995 à 2000.

- Le règlement des acquisitions foncières faites par la SEM 92, qui devait s'effectuer en 1995, a été repoussé sur 5 ans, de 1995 à 1999, la

La ZAC Centre Ville...

dernier versement devant atteindre 10,5 MF (contre 5,34 MF en 1996). Bien entendu, l'étalement de la dette de la commune a un prix – car les banquiers ne sont pas des philanthropes –, soit 4,4 MF.

*** Alors, vers une hausse des impôts locaux ?**

Compte tenu de tous ces éléments connus ou prévisibles, le problème n'est plus de se demander si la piètre gestion, par la commune, de l'opération de rénovation conduira à une hausse des impôts locaux, mais **quand** celle-ci interviendra, et de **combien** elle sera. Et, accessoirement, sur qui – propriétaires ou habitants – elle portera (voir l'article de nos élus dans le bulletin municipal de septembre 1996).



À défaut de pouvoir intervenir dans cette gestion, nos représentants au Conseil municipal auront à cœur de veiller à la bonne information du contribuable comme à la satisfaction des besoins réels des habitants, comme nous l'avons montré pour la crèche.

COÛT POUR LE CONTRIBUABLE	CONNU	NON ENCORE CONNU
1. Sous-chapitre "ZONE DE RÉNOVATION"		
- déficit global de l'opération	10 700 000 F	
- études préopérationnelles	2 750 000 F	
- subvention à l'ODHLM	1 870 000 F	
2. Sous-chapitre "ENSEMBLES ET GROUPES IMMOBILIERS" (1)		
- acquisitions foncières via la SEM 92	34 200 000 F	
(ventilation :		
acquisitions foncières	(25 200 000 F)	
frais annexes	(800 000 F)	
honoraires SEM 92	(1 100 000 F)	
frais financiers	(2 900 000 F)	
frais financiers supplémentaires dus à l'étalement de la dette)	(4 400 000 F)	
- acquisitions foncières directes		?
3. Sous-chapitre "ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET CULTURELS"		
- salle d'animation		
bâtiment (coût estimé)	18 700 000 F	
surcoût infiltration d'eau	2 900 000 F	
équipement et mobilier		?
- crèche		
bâtiment		?
équipement		?
- salle de réunion		
bâtiment		?
équipement		?

(1) Il n'est pas fait mention des avances de la commune à la SEM 92, puisqu'elles sont en principe remboursables. Mais cela coûte de l'argent à Bourg-la-Reine dans la mesure où, pour les faire, elle emprunte à un taux supérieur de 30 à 40 % à celui auquel elle prête.

UN TROISIÈME GROUPE SCOLAIRE "MATERNELLE" ET PRIMAIRE : UN ENJEU POUR NOS ENFANTS

Les bilans de la rentrée des classes de ces dernières années montrent une augmentation régulière des effectifs dans nos écoles publiques de maternelle et de primaire. L'idée d'envisager l'ouverture d'un troisième groupe scolaire a commencé à prendre corps au sein des responsables des fédérations de parents d'élèves, depuis plusieurs mois.

En cette rentrée 1996, le sujet redevient d'actualité brûlante à la vue des chiffres (Chiffres exacts à la date du 4 octobre 1996) :

FONTAINE GRELOT: 10 classes 287 élèves
(La 10^{ème} classe a été réouverte le mardi 10 septembre, alors qu'elle avait été fermée en juin)

FAÏENCERIE MATERNELLE : 9 classes 220 élèves

BAS-COQUARTS : 4 classes 112 élèves

RÉPUBLIQUE : 17 classes 434 élèves

FAÏENCERIE PRIMAIRE : 18 classes 477 élèves
(une 18^{ème} classe a été ouverte. Elle "campe" dans une moitié de la salle audiovisuelle !)

Nos écoles fonctionnent désormais à plein et arrivent même à saturation (le groupe scolaire de la

Faïencerie, tant au niveau des locaux que de la cantine ; la République au niveau de ses cours de récréation). La rentrée 1997 va d'ailleurs poser de graves problèmes de place puisqu'à la vue des effectifs il faudra ouvrir, en "primaire Faïencerie" un nouveau CMI et un nouveau CP (ce qui porterait à 20 classes la structure du primaire de la Faïencerie). Outre le problème de place, de si grosses structures sont beaucoup trop lourdes à gérer.

La rentrée 1997, mais surtout celle de 1998 verra un apport d'enfants lié aux constructions du centre ville : une partie venant de "l'îlot EDF" alimentera la Fontaine Grelot et la République, l'autre partie venant de "l'îlot Margottin-Joffre" alimentera le groupe scolaire de la Faïencerie.

Va donc se poser rapidement le problème de l'accueil des enfants déjà présents sur la commune ainsi que celui des enfants à venir.

Il faut, dès à présent, réfléchir à la construction d'un nouveau groupe scolaire.

Pour nous joindre rapidement, n'hésitez pas à nous appeler au 01.41.13.66.41. Notre répondeur pourra vous donner les dernières informations et enregistrer vos messages.

BULLETIN D'ADHÉSION

à CITOYEN à Bourg-la-Reine



Adhérer, c'est participer à notre réflexion et à notre action en faveur d'une ville dans laquelle doit s'exprimer la solidarité, avec un esprit et par des méthodes démocratiques.

NOM Prénom ADRESSE.....

Téléphone (éventuellement).....

déclare adhérer à l'Association et verse une cotisation pour l'année 1996

Date et signature :

La cotisation est d'au moins 100 F, et donne droit au bulletin d'information et aux circulaires d'information internes. Le chèque doit être libellé à l'ordre de CITOYEN À BOURG-LA-REINE et envoyé ou déposé avec le bulletin d'adhésion chez Jean-Louis PÉRIGNON, 12 bis rue des Blagis, Bourg-la-Reine.