



Chambre régionale des comptes
d'Île-de-France

Le Président

N°/G/69/06-0781 C

NOISIEL, le 22 MAI 2006

N° 06-0041 R

RECOMMANDE AVEC A.R.

Madame la Présidente Directrice Générale,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport comportant les observations définitives arrêtées par la Chambre régionale des comptes d'Île-de-France sur la gestion de la Société d'économie mixte Montreuil développement (SEM MODEV).

Il est accompagné de la réponse reçue à la Chambre dans le délai prévu par l'article L. 241-11, alinéa 4, du Code des juridictions financières.

Ce document final est également transmis à l'exécutif de la collectivité territoriale qui détient une partie du capital de la SEM MODEV.

Conformément à la loi, ce document final devra être communiqué par l'exécutif de cette collectivité territoriale à son assemblée délibérante dans les conditions de forme prévues par l'alinéa 5 de l'article précité. Dès la plus proche réunion de cette assemblée, l'ensemble sera considéré comme un document administratif communicable à toute personne en faisant la demande, dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978.

P.J. : 1.

Madame la Présidente Directrice Générale
de la SEM MODEV

104, avenue de la Résistance

93108 MONTREUIL CEDEX

Enfin, je vous précise qu'en application des dispositions de l'article R. 241-23 du code précité, le rapport d'observations et la réponse jointe sont adressés au préfet et au trésorier-payeur général de SEINE-SAINT-DENIS.

Veillez agréer, Madame la Présidente Directrice Générale, l'expression de ma considération distinguée.

Christian DESCHEEMAER



**CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES
D'ILE-DE-FRANCE**

RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE

MONTREUIL DEVELOPPEMENT (SEM MODEV)

(département de Seine-Saint-Denis)

(exercices 1998 - 2004)

Rappel de la procédure

La Chambre régionale des comptes a procédé, dans le cadre de son programme d'activité, au contrôle des comptes des exercices 1998 à 2004 ainsi que de la gestion, à partir du 1^{er} janvier 1998, de la Société d'Economie Mixte Montreuil Développement (SEM MODEV).

L'examen a porté sur la situation financière de la société et les opérations d'aménagement.

L'entretien préalable prévu par les dispositions de l'article L. 241-8 du CJF a eu lieu le 8 juin 2005 avec le représentant légal de la société, Mme PESSIN-GARRIC, présidente du conseil d'administration.

Le contrôle a été effectué conformément aux dispositions de l'article R 211-2 et suivants du Code des Juridictions financières.

Lors de sa séance du 22 juin 2005 la Chambre a formulé des observations provisoires qui ont été adressées le 19 septembre 2005 au représentant légal de la société.

Des extraits des observations le concernant ont été adressés à la même date au Maire de la commune de Montreuil, au Bureau d'ingénierie Paul Vollin, au Bureau d'Etudes et de Contrôles Techniques (BECT), au cabinet OGI et au Président de l'office d'HLM de Montreuil.

Ces personnes ont répondu entre le 17 novembre et le 12 décembre 2005. Seuls le Cabinet OGI et le Président de l'office d'HLM de Montreuil n'ont pas fait parvenir de réponse à la Chambre.

Lors de sa séance du 15 mars 2006, la Chambre a arrêté les observations définitives suivantes :

1 Présentation

1.1 L'objet social et la direction de la société

La SEM MODEV a été créée le 3 novembre 1992, à l'initiative de la commune de Montreuil.

L'objet social de la société est diversifié puisque les statuts prévoient notamment la réalisation et la promotion de toutes opérations d'aménagement et d'urbanisme, la construction et la réhabilitation, l'assistance à tous organismes présentant le même objet social, la mise en valeur et la commercialisation de terrains et d'immeubles à usage industriel, de bureaux ou de commerces, la gestion des ensembles immobiliers.

Madame PESSIN-GARRIC, adjointe au maire de Montreuil, préside le conseil d'administration.

1.2 La répartition du capital social

Lors de la création de la société, la commune de Montreuil détenait 70 % capital social. Suite à la recapitalisation intervenue en 1999, le capital social est fixé à 457 347 €, réparti entre la ville de Montreuil (76,6 %), la caisse des dépôts et consignations (10 %), la société COPADIS (10 %) et un groupe d'actionnaires privés pour le reste (3,4 %).

1.3 Le personnel

Outre la directrice, la société comprend 7 salariés dont un directeur, trois chargés d'aménagement, deux assistantes, une responsable de service. L'effectif, trois fois plus important à la création, a été réduit suite aux graves difficultés financières rencontrées par la SEM en 1997-1998.

2 La situation financière de la SEM MODEV.

2.1. Un début d'activité difficile qui a conduit à une recapitalisation de la société en 1999.

Dès sa première année d'exercice, la SEM MODEV a enregistré un déficit de 0,21 M€. La société s'est ainsi trouvée rapidement déstabilisée par des objectifs trop ambitieux au regard de ses fonds propres, donnée structurelle dont l'impact négatif s'est trouvé accentué par le ralentissement de ses activités lié à une conjoncture dépressive.

Au cours des années qui ont suivi, les difficultés de la promotion immobilière, l'augmentation du stock de réserves foncières, la croissance de la dette et la baisse du chiffre d'affaire ont profondément dégradé les comptes de la société ; le bilan 1997 enregistrait des pertes cumulées s'élevant à 3,66 M€, pour un capital social initial de 1,55 M€, ce qui a conduit le commissaire aux comptes à déclencher la procédure d'alerte dès 1996.

La recapitalisation nécessaire a eu lieu en 1999 et s'est accompagnée d'un recentrage de l'activité de la société sur les opérations d'aménagement et le transfert à la SEM MODEV de la gestion de sept zones d'aménagement concerté antérieurement gérées par une autre SEM dépendant de la Ville de Montreuil, la SEMIMO.

Le nouveau capital de la SEM s'élève à 0,457 M€, après absorption des pertes lors d'une première augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 1999.

La situation de la SEM MODEV, en dépit de la recapitalisation, n'en demeure pas moins financièrement fragile.

2.2 La situation depuis 1998 reste fragile

2.2.1 L'analyse des résultats

L'évolution synthétique des résultats comptables au cours de la période 1998-2004 est présentée ci-après :

En M€	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Produits	1,0	4,1	8,8	11,1	6,2	7,3	8,8
<i>dont reprises</i>	0,000	0,263	0,560	2,026	1,785	1,498	1,480
Charges	1,7	4,1	8,7	10,7	5,8	7,3	8,9
<i>dont dotations Prov. et amort.</i>	0,006	0,004	0,004	1,030	1,483	1,229	0,918
Résultat net	0,630	0,009	0,133	0,344	0,422	0,007	
CAF	-2,046	-0,001	-1,379	-1,684	-0,038	-0,441	

L'évolution des produits et des charges marque une diminution sensible de l'activité en 2002, qui retrouve en 2004 le niveau de l'année 2000.

Cette baisse n'affecte pas les charges de personnel qui ont cru en moyenne de 18% sur cinq années depuis 1999, la hausse étant encore plus forte en fin de période : + 31 % entre 2000 et 2001. Mais le poste le plus important (75 % des charges) est constitué par les « autres achats et charges externes » qui enregistrent les frais d'honoraires et les achats de travaux.

La diminution des produits de la SEM à partir de 2001 est liée à la lenteur de la réalisation des opérations et à la baisse du plan de charges, les honoraires de la société étant liés au montant des dépenses et au prix de cession des charges foncières.

La Chambre constate qu'outre la rémunération de ses missions, la SEM MODEV bénéficie d'autres sources de financement comme les avances de trésorerie opérées par la ville de Montreuil, collectivité concédante, le paiement différé par la SEM des terrains achetés à la commune dans le cadre de la gestion des zones d'aménagement concerté évoquée dans la suite du rapport.

2.2.2 La structure du bilan

Les principales données du bilan sur la même période sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

En M€	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Fonds propres	-2,78	0,450	0,581	0,925	1,348	1,355	1,323
<i>dont résultat</i>	-0,610	0	0,133	0,344	0,422	0,007	-0,031
Provisions	0	0,229	0,229	1,254	1,785	1,629	1,068
Reprises	0,036	0,263	0,560	2,026	1,785	1,498	1,480
Immobilisations	0,034	0,029	0,026	0,028	0,025	0,021	0,061
Stocks ou BFR*	6,7	8,8	13,6	9,3	9,1	10,8	10,7
Taux de couverture FDR/stocks	-0,27	0,20	0,11	0,75	0,71	0,79	0,56
Trésorerie	-8,4	-7,0	-12,3	-2,3	-2,6	-2,3	-4,7
dettes	14,2	10,9	18,0	16,6	14,0	15,1	14,5
<i>dont à plus d'un an</i>	1,0	1,2	0,5	4,9	3,6	5,6	3,7
Ressources long terme (FP+P+dettes à plus d'1 an)	-1,7	1,8	1,3	7,0	6,5	8,5	6

*BFR = Besoin en fonds de roulement

Il apparaît que le taux de couverture des stocks par les capitaux permanents ou ressources à long terme est insuffisant.

Le stock de dettes porté par la SEM se situe chaque année à un niveau proche de 15 M€, composé pour l'essentiel de dettes à court terme, dont une avance de 1,2 M€ de la commune de Montreuil renouvelée chaque année. Principale créatrice et donneur d'ordre de la société d'économie mixte, la commune de Montreuil lui a accordé un soutien financier par l'octroi d'avances de trésorerie et de garanties d'emprunt.

Ainsi, ce sont donc les dettes à court terme qui financent les emplois à long terme c'est-à-dire les stocks de terrains aménagés et les travaux, alors qu'en principe, pour ce type d'activités, les emplois à long terme sont financés par les capitaux permanents composés notamment des emprunts à plus d'un an.

La société présente des éléments de fragilité financière ; la faiblesse des fonds propres, qui ne représentent que 6,4 % du passif, limite sa capacité d'emprunt et ses marges de manœuvre ; en outre, son activité est très liée aux commandes de la commune, et l'insuffisance du plan de charges pour l'avenir, s'il persistait, pourrait menacer son avenir.

La Présidente de la société souligne que la société n'a plus d'opérations propres à risque et que le recours aux financements par les avances ou les différés de paiements résulte d'une concertation avec la commune concédante qui vise à ne pas alourdir les frais financiers. Elle estime que le niveau de l'activité de la société ne pourra pas baisser avant deux années.

3 Les opérations d'aménagement

3.1 La ZAC Franklin Walwein

L'aménagement de la zone a été confié à la SEM MODEV par la Ville de Montreuil par une convention du 24 août 1994. Deux des trois sites composant l'opération d'aménagement, Diderot et Pépin, sont achevés. En revanche, le site Walwein demeure inachevé au 31 décembre 2004.

Le programme de logements, estimé initialement à 22 950 m² de SHON, a été réalisé à hauteur de 19 368 m², mais le programme de bureaux de 16 300 m² reste à réaliser.

Le bilan financier au 31 décembre 2004 indique une participation de 3,8 M€ de la Ville, qui a contribué à la réalisation des équipements publics à hauteur de 1,1 M€ soit un total de 4,9 M€ sur un montant global de 11 M€.

Par ailleurs, il apparaît que l'acquisition par la société de terrains de la Ville est accompagnée de différés de paiement ; de même il est apparu que le paiement à la SEM MODEV par la Ville du prix des cessions de terrains d'assiette nécessaires à l'élargissement de la rue de Rosny sur le site n° 3, qui constituent un équipement public d'infrastructure rétrocédé par la SEM, s'est opéré par contraction avec une partie des dettes de la société vis-à-vis de la Ville ; cette pratique ne favorise pas la nécessaire transparence des flux financiers entre la Ville et sa SEM.

3.2 Les ZAC de la SEMIMO transférées à la SEM MODEV

Dans le cadre du plan de redressement de la SEMIMO initié par le tribunal de commerce de Bobigny en juillet 1997, la Ville a décidé de confier à la SEM MODEV la poursuite des ZAC gérées par cette SEM par convention de concession signée pour chacune d'entre-elles le 20 juin 1999 et transformée en convention publique d'aménagement en 2004.

La SEMIMO avait confié à la SEM MODEV une mission d'assistance à la gestion administrative, technique et financière d'opérations d'aménagement par un contrat du 2 février 1998, portant sur 7 ZAC et une zone industrielle. Or, la Chambre constate que la SEM MODEV était déjà elle-même assistée par une société ¹ en application d'une convention de 1996 ayant fait l'objet de quatorze avenants qui prorogeaient sa mission jusqu'au 31 décembre 2000.

En réalité, la plupart des ZAC transmises à la SEM MODEV ne constituaient que la fin des opérations gérées par la SEMIMO ; si un bilan de clôture a été arrêté par la ville au moment du transfert, il n'est cependant pas possible d'établir un bilan global de ces ZAC depuis leur origine car les documents financiers produits par la SEM MODEV au cours de la vérification (compte-rendu à la collectivité locale intégrant notamment les bilans prévisionnels), ont pour point de départ le transfert entre les deux SEM et ne permettent donc pas de reconstituer l'historique de chaque ZAC.

Cette situation est d'autant plus étrange que la SEM MODEV a géré ces opérations entre février 1998 et juin 1999, date du transfert effectif pour le compte de SEMIMO. La Présidente de la société a répondu que la SEM MODEV a assuré la gestion des affaires courantes depuis 1998 mais sans avoir à connaître le fond de dossier de chaque ZAC depuis sa création, les conventions de gestion lui ayant confié l'achèvement des ZAC sans transfert de trésorerie.

¹ La SOREC

3.2.1. La ZAC Valmy :

Le programme d'aménagement de cette ZAC, créée en 1988, prévoyait la réalisation sur trois sites de 87 795 m² SHON de bureaux/activités/commerces, 8455 m² d'habitat et d'un ensemble d'espaces publics (création d'un mail piéton et d'une placette, élargissement des rues Valmy, A. Carrel et Lagny, aménagement de la rue Saint-Mandé).

L'essentiel du programme avait déjà été réalisé par la SEMIMO. En effet, la convention portant concession d'aménagement en date du 2 juillet 1999 indique qu'il ne reste à réaliser que 30 000 m² de SHON bureaux/activités/commerces sur les 79 340 m² prévus dans le dossier de réalisation, que l'hôtel prévu est en cours de chantier et qu'il reste un programme de bureaux à concrétiser, dont les charges foncières sont déjà cédées.

S'agissant du site n° 2 d'aménagement de 30 000 m² de SHON comprenant un complexe cinématographique, des bureaux et un hôtel, la Chambre constate que la maîtrise foncière demeure à la charge de la Ville, alors que la SEM MODEV aurait dû en assumer la charge puisqu'elle est chargée de l'aménagement de la ZAC et de la réalisation de la maîtrise foncière en application de l'article 2 de la convention de concession.

En revanche, la SEM MODEV a pris en charge les frais de mise en état des sols, en particulier ceux de la dépollution du site ; c'est ainsi que le coût de la dépose de 10 cuves enterrées et le dégazage de 7 d'entre elles a été imputé au titre des dépenses « imprévues », alors même que cette dépense était prévisible, s'agissant de terrains situés sur des sites industriels. La SEM a fait savoir qu'elle avait cherché les moyens d'être indemnisée des coûts de dépollution, notamment par une démarche auprès du préfet du département qui n'a pas abouti.

Le bilan prévisionnel présenté par la SEM MODEV en 1999 était de 10,8 M€ et ne mentionnait aucune participation de la Ville. Or, la Ville a contribué à l'équilibre de l'opération en achetant des équipements publics à hauteur de 722 000 €.

Cet état prévisionnel n'apparaît pas complet et ne permet pas d'apprécier l'équilibre financier de l'opération dans la mesure où il n'intègre pas le résultat antérieur de la ZAC Valmy arrêté au 31 décembre 1998 (3,27 M€²).

3.2.2. ZAC Garibaldi :

Lorsque la SEM MODEV a repris la gestion de cette ZAC, dont le dossier de réalisation a été approuvé le 22 décembre 1997 par le conseil municipal, celle-ci est dans sa phase finale ; en effet, sur 48 313 m² SHON de construction et d'aménagement des sites prévus par le PAZ, 44 124 m² ont été réalisés, essentiellement par SEMIMO. La SEM MODEV a réalisé à la fin 2003 3438 m² de logements ; le programme de 200 m² de bureaux prévus par le PAZ demeure intégralement à réaliser à ce jour.

Sur le site n°1 destiné à la réalisation d'un collège, d'un mail piéton et de logements sociaux, l'acquisition foncière a commencé en 2002. Le compte rendu annuel à la collectivité (CRACL) prévoyait un diagnostic, qui a révélé une pollution aux hydrocarbures et aux métaux lourds et il a fallu procéder à la dépollution de l'emprise du collège, dont les travaux, d'un montant de 734 253 €, ont été pris en charge par la SEM MODEV.

² selon le protocole d'accord entre la SEMIMO et la commune de Montreuil, ce montant est réduit de 0,4 M€ dans le bilan de clôture voté par le Conseil Municipal le 3 mai 2001.

En ce qui concerne la mise en oeuvre des dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement, qui visent à faire prendre en charge la remise en états des sols pollués par le producteur ou le détenteur des déchets, la Présidente de la SEM MODEV a fait état des facteurs pouvant faire échouer la réussite des démarches entreprises, telle que les difficultés d'identifier effectivement l'auteur de la pollution ou d'établir le lien de causalité entre l'exploitant et la pollution détectée. Toutefois, les actions engagées par la société pour cette ZAC n'ont pas été précisées.

Par ailleurs, la Chambre constate que le marché de démolition a été attribué à l'entreprise MACEV, dont l'offre (51 718 €HT) était la moins disante ; 5 autres offres sur 8 étaient inférieures de 15 à 50 % par rapport à l'estimation prévisionnelle par le maître d'œuvre, le cabinet OGI, qui s'avère ainsi surévaluée. En outre, le rapport d'analyse des offres s'attache à la décomposition des prix et fait une priorité à ce critère, qui est pourtant placé après d'autres critères de choix (valeur technique, délais d'exécution) pour la détermination de l'offre économiquement la plus avantageuse.

S'agissant du site n° 2 sur lequel il est prévu de construire 800 m² SHON de logements en accession et 200 m² SHON de bureaux, le programme a été revu en baisse en 2004 compte tenu des difficultés rencontrées par la société pour disposer de l'intégralité de la maîtrise foncière.

Au total, les prévisions financières prévoyaient un montant de charges de 3,6 M€ en 1999. A la fin de 2003, elles étaient réalisées à hauteur de 2,4 M€ soit un taux de 65 % contre un taux de 47 % pour les produits (1,7 M€ réalisés contre 3,6 M€ prévus).

3.2.3. ZAC Carnot :

Cette ZAC visait la réalisation par SEMIMO de logements et d'activités artisanales sur une superficie de 19 808 m² lors de l'approbation du dossier de réalisation le 29 novembre 1987. Lors du transfert à la SEM MODEV, il restait à réaliser un programme de logements et une maison pour personnes âgées dépendantes (MAPAD) ou une maison de retraite.

Le bilan au 31 décembre 2004 montre que la réalisation des logements par la SEM MODEV est de 4762 m² sur 8200 m² prévus et l'équipement public que constitue la maison de retraite demeure à réaliser.

Début 2004, la maîtrise foncière est seulement de 50 % du programme, hors site réalisé par SEMIMO ; les travaux n'ont été réalisés qu'à hauteur de 6% et les cessions de charges foncières sont inexistantes ; ainsi privée de trésorerie, la société a recouru aux différés de paiement des terrains qu'elle a acquis auprès de la Ville. (voir point 2.2.2).

Outre les difficultés financières, la Chambre constate également l'absence d'anticipation du coût de dépollution ; il a fallu revoir à la hausse le bilan prévisionnel de la ZAC en 2002 suite à la découverte de pollutions sur les terrains du site Cerisaie, retardant d'autant la perspective de cession des charges foncières. Le coût de la dépollution a été imputé à l'opération. Certes, la société a indiqué que des procédures étaient en cours pour mettre le coût à la charge du producteur de déchets comme le permettent les dispositions du code de l'environnement déjà citées, mais sans préciser la nature des actions entreprises.

3.2.4. ZAC Porte de Montreuil :

Cette ZAC, créée en 1978, portait essentiellement sur la restructuration de cette entrée de la ville composée de logements vétustes et d'entreprises en difficulté. Elle était déjà réalisée à 95 % lorsque sa gestion a été confiée à la SEM MODEV.

Le programme initial de la ZAC prévoyait la réalisation de 60 000 m² d'activités tertiaires et 300 logements locatifs sociaux répartis sur trois sites. Le 1^{er} juillet 1999, la ZAC était quasiment achevée par la SEMIMO avec la réalisation du centre commercial de la Grande Porte, un hôtel, des bureaux, plus de 200 logements. Il restait à aménager par la SEM MODEV le site Zolpan sur lequel devaient être réalisés des logements et l'extension de l'école élémentaire Paul Bert, qui furent achevés en 2003.

Le bilan 2004 enregistre un excédent de 0,59M€ ; la participation de la Ville, initialement évaluée à plus de 8 M€ en 2000, a été supprimée dès lors que les équipements publics qui devaient être cédés gratuitement à la Ville, l'ont finalement été à titre onéreux.

Malgré les actions administratives et contentieuses engagées par la SEM MODEV pour éviter d'en supporter la charge financière, le coût des travaux de dépollution du terrain Zolpan a été mis à la charge de l'opération ; son montant s'élève à 334 886 €.

3.2.5 ZAC îlots de l'Eglise :

Cette ZAC, approuvée en 1987, prévoyait la réalisation de 16 800 m² SHON de logements, 4000 m² de bureaux, 3350 m² SHON d'activités et 1000 m² SHON d'équipements publics. Lors du transfert de 1999, seuls les bureaux ont été réalisés et le programme de logements, de commerces et d'équipements publics à réaliser par la SEM MODEV a été réduit. Au 31 décembre 2004, le bilan prévisionnel de l'opération mentionne un reste à réaliser de 0,8 M€ et une participation de la Ville de 1,6 M€, qui assure l'équilibre financier de l'opération.

Des difficultés de trésorerie ont caractérisé la gestion de cette ZAC ; la SEM MODEV n'a pas pu financer l'acquisition des terrains de la ville, le différé de paiement jusqu'à cession des charges foncières n'ayant pas pu être mis en place ; elle a dû signer des compromis de vente qui, sans lui transférer le droit de propriété sur les terrains en cause, lui en donnait l'usufruit et le droit de procéder aux démolitions nécessaires et aux mises en état des sols nécessaires.

Globalement, la réalisation de cette ZAC progresse difficilement compte tenu d'une part des difficultés d'ordre archéologique rencontrées dans le périmètre concerné et d'autre part des retards dans la définition du programme des équipements publics, qui n'est pas arrêtée au début de 2005.

3.2.6 ZAC Beaumarchais

Le programme de la ZAC Beaumarchais, créée en 1984 et révisée en 1992, comprend la réalisation de bureaux, de logements, d'activités et de commerces et d'équipements publics. Le nouveau dossier de réalisation, établi en décembre 2001, prévoit que pour les deux derniers îlots encore à construire seront réalisés 9000 m² de logements, 16 000 m² de bureaux/activités, 3700 m² d'établissement pour personnes âgées.

Le montant total prévisionnel de la participation de la commune inscrit au CRACL 2004 est de 3,9 M€, soit 3,6 M€ au titre de l'équilibre proprement dit et 0,3 M€ au titre de l'achat des équipements publics.

La question du portage foncier a été évoquée par le conseil d'administration de la société, qui a adopté une résolution en 2000, laissant à la charge de la commune le portage tant qu'une possibilité de commercialisation n'était pas définie. Mais cette position de la société, qui n'est pas conforme à l'article 2 de la convention d'aménagement la liant à la Ville, n'a pas été maintenue. En juin 2001, la SEM MODEV a contracté un emprunt de 5,3 M€ auprès de Dexia pour financer les acquisitions de terrains, la remise en état des sols et les démolitions. La Présidente de la société a précisé que ce prêt n'a pu être contracté qu'en contrepartie d'un gage de promesse de vente, qui fut réalisé en avril 2001.

La société a bénéficié de l'assistance technique, économique et administrative d'un bureau d'études portant notamment sur la maîtrise d'œuvre des éventuels travaux de dépollution des sols et l'interface technique aménageur-promoteur.

Pour les travaux de démolition, un appel d'offre restreint a été lancé ; l'estimation prévisionnelle a été fixée à 0,73 M€ par le maître d'œuvre, le «bureau d'études techniques » (BECT). Parmi les 4 entreprises retenues, 2 d'entre elles ont proposé une offre dont le prix est inférieur de 60 % à cette estimation, écart important qui révèle une surévaluation de l'estimation prévisionnelle. La Chambre observe que cette situation n'est pas isolée puisque ces deux entreprises ont également présenté des offres pour l'attribution des marchés de démolition déjà évoqués et que les prix proposés étaient systématiquement très inférieurs aux estimations du maître d'œuvre. De même pour le marché de dépollution du terrain d'assiette de l'établissement pour personnes âgées, l'estimation globale des travaux sur les deux zones par le maître d'œuvre (365 000 €), était supérieure à l'offre moins disante (157 000 €). Le bureau BECT estime ne pas avoir commis de faute dans la procédure puisque deux entreprises sur quatre étaient proches de l'estimation.

Pour l'attribution des six lots du marché de réhabilitation de l'immeuble industriel « Mozinor », les travaux ont été estimés à 250 000 €HT par le maître d'œuvre, le Cabinet Paul Vollin Ingénierie. Un appel d'offres ouvert a été déclaré infructueux en 2003 par la CAO en raison des écarts trop importants entre les prix proposés et l'estimation du maître d'œuvre. Le marché négocié a finalement été attribué à une entreprise pour un montant global de 324 835 €, encore supérieur à l'estimation du maître d'œuvre. Tout en soulignant les particularités de l'opération, le cabinet Vollin admet que son estimation ne correspondait pas à la réalité économique de la région Ile-de-France.

4 Le mandat de maîtrise d'ouvrage de l'opération dite « Demi-Lune ».

Par convention de mandat du 31 décembre 1994 la SEM MODEV a réalisé la maîtrise d'ouvrage de la construction de 29 logements PLA commandés par l'OPHLM de Montreuil. Or la modification du programme a porté à 36 le nombre de logements locatifs sans modification par avenant de la convention initiale. La modification de la convention intégrant l'accroissement du nombre de logements apparaît d'autant plus nécessaire qu'un avenant n° 1 signé le 25 juillet 2001 a procédé à sa réévaluation financière de 1,07 M€.

Le marché de travaux a été attribué à la fin de 1999 ; l'opération a pris du retard puisque la livraison, prévue contractuellement à la mi-mai 2001, a été réceptionnée en septembre 2001 ; l'opération n'est toujours pas clôturée en 2005.

La Présidente de la société a précisé que le délai entre la réception des travaux en 2001 et la clôture de l'opération prévue pour novembre 2005 tenait notamment au délai d'obtention du décompte général et définitif auprès de l'entreprise, au délai d'obtention de l'accord du maître d'ouvrage (OPHLM Montreuil), et aux questions au maître d'ouvrage qui sont restées sans réponses

5 La convention de maîtrise d'ouvrage pour l'opération Halle d'exposition.

Le 14 décembre 1999, la SEM MODEV a conclu avec la société Copadis-investissements une convention d'assistance à maître d'ouvrage, pour toutes les démarches administratives, juridiques et financières dans le cadre de la réalisation d'un bâtiment de près de 12 000 m² de SHON destiné à l'accueil de salons, de congrès, de conférences, de manifestations sportives, culturelles et festives ouvertes au public. Le montant des honoraires pour la réalisation de cette mission est fixé à 111 450 €.

La société Copadis investissements, propriétaire de la parcelle destinée à cette opération, est aussi actionnaire à hauteur de 10 % de la SEM MODEV, et le conseil d'administration, dûment informé, a autorisé la Présidente à signer les actes conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du code du commerce.

Un avenant n° 1 à la convention de maîtrise d'ouvrage est intervenu le 3 janvier 2002 pour confier une mission complémentaire «de façon à renforcer l'Assistance au Maître d'ouvrage pour mener à bien la fin du chantier de la Halle d'expositions,... ». La nouvelle mission est conclue pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction. Le montant des honoraires est de 66 000 €HT calculés à partir d'une durée de travail de deux jours par semaine. Selon les informations recueillies au cours de la vérification, le conseil d'administration ne paraît pas avoir été informé de cet avenant.

La Chambre observe que cet avenant a été signé par M. HARROCH, gérant de la SCI Albert, au lieu et place de Copadis-investissements, dont il est par ailleurs le directeur général³. Cette pratique est juridiquement contestable dans la mesure où les modifications de la convention doivent être expressément approuvées par les parties et non par le représentant d'une société tierce.

³ M. HARROCH est, à ce titre, membre du conseil d'administration de la SEM MODEV