



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DU DÉPARTEMENT DE LA MARNE**

6, Place Abel FOLY  
51170 FISMES

Affaire suivie par : Robert CASABIANCA

[robert.casabianca@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:robert.casabianca@dgfip.finances.gouv.fr)

☎ 03.26.48.14.05

☎ 06.35.20.84.24



**FINANCES PUBLIQUES**

**REUNION FINANCIERE DU 02 JUIN 2021  
COMMUNE DE PROSNES**

M le Maire,

Pour faire suite à la présentation financière réalisée par M MALBRANQUE. Je vous remercie de prendre connaissance de mes observations réalisées au vu des éléments que vous m'avez fournis.

En préalable, rappelons que par le passé, la commune de PROSNES a bénéficié d'un legs exceptionnel.

Qui se composait d'éléments patrimoniaux et d'argent.

**A – SITUATION ACTUELLE :**

La commune a fait le choix d'une politique d'investissement dynamique reposant :

- d'une part sur la rénovation du patrimoine et son enrichissement ;
- d'autre part dans une politique d'amélioration des infrastructures collectives.

Avec notamment la création d'une salle multi accueil.

Cette politique ambitieuse, au profit de la collectivité a épuisé la manne exceptionnelle que constituait ce legs.

L'équilibre financier global de ces différentes opérations reposait notamment sur la vente de biens immobiliers.

La crise sanitaire a généré des retards imprévisibles mais réels.

La commune a donc dû avoir recours à l'emprunt de façon importante, comme détaillé par votre conseiller aux décideurs locaux.

On notera également, différentes opérations de travaux qui ont été programmées par l'ensemble du conseil municipal et encore à venir :

1/ - foyer rural : 251 000 € (3 délibérations favorables)

à noter que pour ces travaux la commune a déjà versé 25 000 € d'honoraires d'architecte.

Le coût total pour la commune, devrait être diminué de :

DETR 37 800 €

Subvention départementale : 50 220 €

sous réserve d'être réalisés avant fin 2022.

2/ - travaux de remise en état des trottoirs : 356 000 € (délibération 27/01/2020)

dont 7 433 € d'honoraires déjà versés.

Ces travaux devront être financés, or la commune ne dispose plus des réserves suffisantes.  
Et le taux d'endettement de la commune dépasse 100 % (117%).

La commune vient de bénéficier d'un nouveau legs, dit « HAUGUEL » composé de la façon suivante :

- un lot terrain de 720 m<sup>2</sup> valorisé à 86 400 € (120 € / m<sup>2</sup>).
- deux maisons mitoyennes dont un espace bar et 500 m<sup>2</sup> valorisés à 150 000 €

## B – LES PROJETS A L'ÉTUDE

Deux hypothèses sont étudiées :

- la vente en l'état de ces biens.

Ce qui permettrait à la commune de retrouver une trésorerie de qualité, et de se préparer aux prochains investissements programmés à moyen terme.

- une opération consistant à conserver la partie bar (85 m<sup>2</sup>) pour lequel un projet a été préparé de création d'un ERP à vocation festive et expositions.

Sont ainsi évoquées les hypothèses suivantes : expositions, brocantes, buvettes diverses, cercle du samedi...

Ce second projet limite fortement les recettes attendues (- 42 000 € selon l'évaluation du projet 2).

Notons également que parmi les propositions de développement, certaines sont de nature à générer des nuisances sonores auxquelles il faudra également trouver une solution.

Pour un bâtiment de ce type, le coût d'une mise aux normes phoniques peut être de l'ordre de 100 € m<sup>2</sup>.

L'évaluation des travaux autour de 25 000 € TTC apparaît nettement sous-évaluée.

Pour pouvoir accueillir du public, un bâtiment doit répondre à des normes d'accès, de sécurité, et sanitaires contraignantes, qu'on peut évaluer à environ 500/1000 € du m<sup>2</sup> pour une rénovation intérieure.

Par ailleurs des frais de fonctionnement seront générés, concernant : l'électricité, le chauffage, éventuellement la sécurité et bien sûr les impôts fonciers, mais aussi l'équipement de la salle et les dégradations inévitables liées à l'utilisation. En regard, aucune recette n'est indiquée. L'option location a-t-elle été envisagée ?

On notera également que ce projet vient en concurrence avec l'espace multi accueil existant, et pour lequel la commune a perçu des subventions. Ladite salle est peu utilisée et devrait permettre de réaliser la plupart des activités projetées (réunions, expositions...)



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

En termes de valorisation immobilière, la mitoyenneté avec un lieu accueillant du public est un facteur de moins-value pour la cession des autres biens.

Sans compter les réserves émises par le voisinage, ce qui engendrera comme souvent, dans les communes qui disposent de salle des fêtes en cœur de village, des conflits de voisinage.

Au vu de ces éléments, je vous donne un avis défavorable pour un projet qui ne correspond pas aux besoins de la commune et qui est de nature à mettre en difficulté les finances de la collectivité à un moment où elle doit plutôt penser à gérer ses engagements.

Fait à, FISMES le 02/06/2021

Le chef de poste

Robert CASABIANCA