

PROCÈS-VERBAL CONSEIL MUNICIPAL DU 26 MARS 2025

Nous, Christine BOST, avons convoqué le vingt mars deux-mille-cinq les membres du Conseil Municipal à la séance du vingt-six mars deux-mille-vingt-cinq à dix-huit heures.

ORDRE DU JOUR :

- * - Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 19 février 2025.
- * - Communications de Madame Le Maire.
- 01 - Citoyenneté - Dispositions relatives à l'égalité entre les femmes et les hommes pour l'année 2024 - Bilan : Communication.
- 02 - Finances - Exercice 2024 - Compte Financier Unique - Détermination du résultat : Décision.
- 03 - Finances - Exercice 2025 - Affectation du résultat 2024 : Décision.
- 04 - Finances - Exercice 2025 - Budget primitif : Adoption.
- 05 - Finances - Exercice 2025 - Fongibilité des crédits : Autorisation.
- 06 - Finances - Année 2025 - Impôts directs locaux - Taux d'imposition : Décision - Autorisation.
- 07 - RH Personnel - Tableau des effectifs - Modifications : Décision - Autorisation.
- 08 - RH Personnel - Gestion des dossiers retraites - Convention avec le Centre de Gestion de la Gironde : Décision - Autorisation.
- 09 - Urbanisme - Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux métropole - Enquête relative à sa gestion - Rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes - Exercices 2018 et suivants : Communication.
- 10 - Urbanisme - ZAC Carès Cantinolle - Ilot C4 "Les Lisières" - Acquisition du foncier équipement sportif : Décision - Autorisation.
- 11 - Patrimoine - Bois de Campuch - Acquisition de la parcelle BA565 : Décision - Autorisation.
- 12 - Patrimoine - Bois de la Lesque - Acquisition de la parcelle BA583 : Décision - Autorisation.
- 13 - Patrimoine - Chemin de Jallepont - At Home - Acquisition de la parcelle BB2223 : Décision - Autorisation.
- 14 - Urbanisme - ZAC Carès Cantinolle - Modification du programme des équipements publics : Décision - Autorisation.
- 15 - Développement durable - Moulinot Nouvelle Aquitaine - Enregistrement d'une installation classée pour la protection de l'environnement : Avis.

- 16 - Développement durable - Bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides - Convention d'occupation du domaine public : Approbation - Autorisation.
- 17 - Patrimoine - Acquisitions et cessions des immobilisations - Année 2024 : Communication.
- * Questions orales.

Le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances en l'Hôtel de Ville, le vingt-six mars deux-mille-vingt-cinq à dix-huit heures sous la présidence de Madame Christine BOST, Maire.

PRESENTS : Mme Evelyne FRÉNAIS – M. Julien OLIVIER – Mme Catherine PIET-BURGUÈS – M. Jean-Baptiste MAÏTIA – Mme Véronique JUSOT – M. Richard CABRAFIGA – Mme Sophie DUPRAT – M. Jean-Luc MESPLÈDE – Mme Christine SEGUINAU, Adjoints.

M. Nicolas BARRETEAU – Mme Amandine BETÉS – M. Emmanuel BOURLON – M. Pierre CHATEIGNER – Mme Mylène GUSTAVE – M. Éric LACOSTE – M. Jean-Pierre LAMAGNÈRE – M. Yves LUCAT – Mme Sandrine MARSAN – Mme Nathalie MARGUERITTE – Mme Anne Gaëlle MC NAB – M. Dominique ORDONNAUD – Mme Fanny PARRA – Mme Laurence PUYOOU – M. Georges RAYNAUD – Mme Laurence ROY – Mme Nadine SANGUINET-JIMENEZ – Mme Karine THIBault – M. Alexandre TOURRET – M. Serge TOURNERIE – M. Didier TRAN MANH SUNG, conseillers.

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : M. Olivier TASTET, Adjoint.
M. Arnaud DERUMAUX – Mme Marie-Christine GUYOT, conseillers.

ABSENT : M. Louis-Maxime VIALA, conseiller.

Les conseillers formant la majorité des membres présents, il a été conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales procédé, immédiatement après ouverture de la séance, à la nomination du secrétaire de séance, Madame Véronique JUSOT., qui a accepté cette fonction.

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 FÉVRIER 2025

Le procès-verbal est voté à l'unanimité des présents par 34 voix Pour.

COMMUNICATIONS DE MADAME LE MAIRE

Signature de Contrats avec :

Dans le cadre d'histoire(s) de lire pour l'animation de rencontre d'auteur avec les écoles avec :

Philippe JALBERT pour un montant de 1 123,23 €.

Séraphine MENU pour un montant de 771,12 €.

Dans le cadre de la saison culturelle 2024 / 2025 avec :

Association DELUGE pour *Le Voyage de Claude* pour un cachet de 3 971,02 €.

Le LIQUIDAMBAR pour le spectacle *La Maison aux arbres étourdis* pour un cachet de 2 725 €.

Dans le cadre du festival *Partir en livre avec :*

Les éditions RICOCHET pour *Les p'tis naturalistes* pour un montant de 198 €.

et pour le prêt de l'exposition *Science et nature* pour un montant de 288 €.

Dans le cadre du partenariat pour l'organisation du spectacle *Elo* avec :

L'IDDAC pour le reversement de frais de cession pour un montant de 1 767,12 €.

et **l'Association E.V.E.R.** pour des frais annexes pour un montant de 798,74 €.

Autres Décisions : Indemnités élus :

Conformément à l'article L2123-24-1 du Code général des collectivités territoriales dont la rédaction est issue de la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et la proximité de l'action publique, les indemnités dont bénéficient les élus siégeant au conseil municipal doivent faire l'objet d'une information annuelle à celui-ci avant l'examen du budget de la commune.

Pour l'année 2024, ces indemnités ont été :

Nom, Prénom	Fonctions	Montant annuel brut en €	Défraiements au titre des fonctions en €
BARRETEAU Nicolas	Conseiller municipal délégué	4 774,80	0
BOST Christine	Maire	50 214,12	81,90
CABRAFIGA Richard	Adjoint au maire	16 415,76	0
DUPRAT Sophie	Adjointe au maire	16 415,76	0
FRÉNAIS Evelyne	Adjointe au maire	16 415,76	0
JUSOT Véronique	Adjointe au maire	16 415,76	0
MAÏTIA Jean-Baptiste	Adjoint au maire	16 415,76	0
MARSAN Sandrine	Conseillère municipale déléguée	4 774,80	644,92
MESPLÈDE Jean-Luc	Adjoint au maire	16 415,76	0
OLIVIER Julien	Adjoint au maire	16 415,76	0
PARRA Fanny	Conseillère municipale déléguée	4 774,80	0
PIET-BURGUÈS Catherine	Adjointe au maire	16 415,76	0
ROY Laurence	Conseillère municipale déléguée	4 774,80	0
SEGUINAU Christine	Adjointe au maire	16 415,76	392,65
TASTET Olivier	Adjoint au maire	16 415,76	0
TRAN MANH SUNG Didier	Conseiller municipal délégué	4 774,80	0

01 - CITOYENNETÉ – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ÉGALITÉ ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES POUR L'ANNÉE 2024 – BILAN : COMMUNICATION

Madame Véronique JUSOT et Monsieur Julien OLIVIER présentent le rapport suivant :

« En application de la loi n° 2014-873 du 4 août 2014 pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes, les communes et les EPCI de plus de 20 000 habitants, les départements et les régions doivent présenter à leur assemblée délibérante un rapport sur la situation en matière d'égalité entre les femmes et les hommes intéressant le fonctionnement de la collectivité, les politiques qu'elle mène sur son territoire et les orientations et programmes de nature à améliorer cette situation.

Les modalités et le contenu de ce rapport ont été précisés par le décret n° 2015-761 du 24 juin 2015.

Il appréhende la collectivité comme employeur (I) en présentant la politique ressources humaines de la collectivité en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes : recrutement, temps de travail, conditions de travail, formation, promotion professionnelle, rémunération, l'articulation entre vie professionnelle et vie personnelle.

Au-delà de l'état des lieux, il doit également comporter « un bilan des actions menées et des ressources mobilisées en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et décrire les orientations annuelles ».

Il présente également les politiques menées par la commune sur le territoire en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes (II).

Le rapport a été présenté au Comité social et technique le 12 mars 2025.

I – LA VILLE D'EYSINES : AGIR POUR L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

L'égalité professionnelle femmes-hommes est depuis 1946 un principe constitutionnel.

En leur qualité d'employeur, notre commune et ses deux établissements publics, CCAS et Centre social et culturel, mènent des actions volontaires pour mettre en œuvre ce principe dans l'ensemble des champs de leurs compétences grâce au service mutualisé des ressources humaines et inscrivent l'égalité professionnelle au cœur de la gestion des ressources humaines en :

- favorisant l'égalité de traitement tout au long de la carrière de leurs agents femmes ou hommes,
- aidant les agents à concilier leur temps de vie personnelle et professionnelle,
- facilitant la parentalité des agents quel que soit leur sexe.

Aucune discrimination au regard du sexe n'y est tolérée.

Cependant, partant du constat largement partagé dans bon nombre d'administrations locales de la féminisation de nos services (A), les lignes directrices de gestion Ressources Humaines, arrêtées pour la présente mandature dans le cadre du dialogue social avec les partenaires sociaux, ont défini un certain nombre d'actions pour mieux assurer l'égalité femmes - hommes dans nos structures (B).

A – La part des femmes représente une part toujours importante dans nos services :

La notion de mixité professionnelle fait référence à la possibilité, pour les hommes et les femmes regroupés sur leur lieu de travail d'avoir accès à une répartition égale de l'emploi.

1 - Les effectifs

✧ **Globalement**, la Ville c'est-à-dire la commune, le CCAS et le Centre Social et culturel comptait au 31 décembre 2024, 481 agents dont :

- 332 femmes soit 69,02 % contre 68,48 % en 2023 et 71,58% en 2022
- 149 hommes soit 30,98 % contre 31,52 % en 2023 et 28,42% en 2022

La féminisation des services a été en légère hausse passant de 68.48% à 69,02%. Elle est supérieure à la moyenne nationale de la fonction publique territoriale qui est de 61%. Elle est quasi générale sur le CCAS puisqu'il n'y a qu'un homme présent sur cet établissement au 31 décembre 2024.

La répartition en pourcentage entre femmes et hommes au sein des 3 structures est la suivante :

Structure :	Femmes en %		Hommes en %	
	2024	2023	2024	2023
. Commune	62,12	61,50	37,88	38,50
. CCAS	98,94	100,00	1,06	0,00
. Centre Social et culturel	52,63	42,10	47,37	57,90

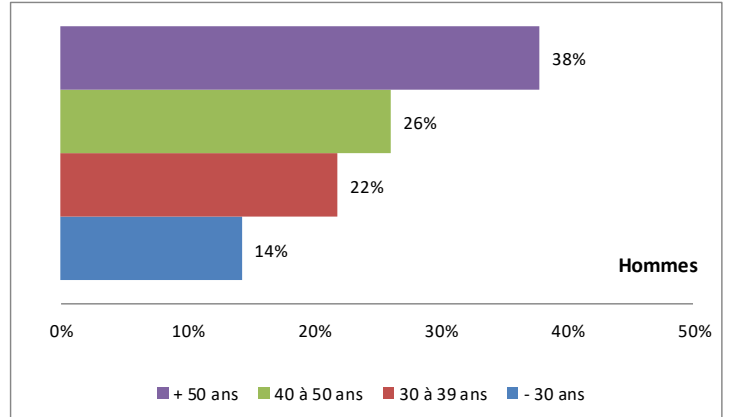
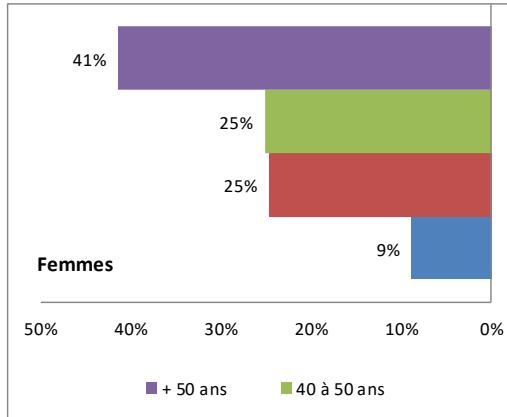
Les tableaux suivants présenteront uniquement la situation des agents de la commune et plus particulièrement les emplois permanents car c'est la partie la plus significative de la structuration de la Ville.

Pyramide des âges

	Femmes	%	Hommes	%
+ 50 ans	84	41%	45	38%
40 à 50 ans	51	25%	31	26%
30 à 39 ans	50	25%	26	22%
- 30 ans	18	9%	17	14%
Total	203	100%	119	100%

Au niveau national, dans la FPT:

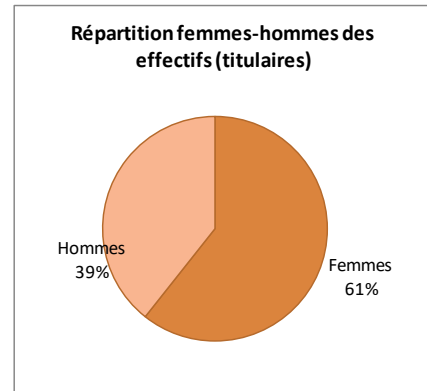
Age moyen: femmes: 45 ans
hommes: 47 ans
Part des femmes : 61%
Part des moins de 30 ans: 11 % (idem f et h)
Part des plus de 50 ans: 42 % (idem f et h)



Part des femmes et des hommes par filières

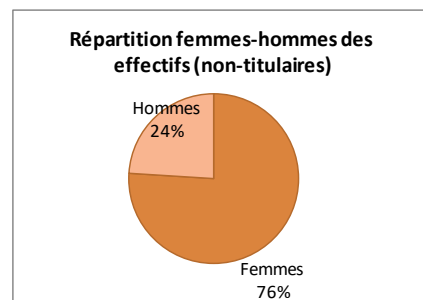
Titulaires

	Femmes	Hommes	Total
filière administrative	42	8	50
filière technique	69	80	149
filière animation	26	10	36
filière culturelle	7	2	9
filière sociale	18	0	18
filière médico-sociale	0	0	0
filière médico-technique	0	0	0
filière sportive	2	4	6
filière police municipale	1	3	4
filière incendie secours			0
TOTAL	165	107	272



Non-titulaires emplois permanents

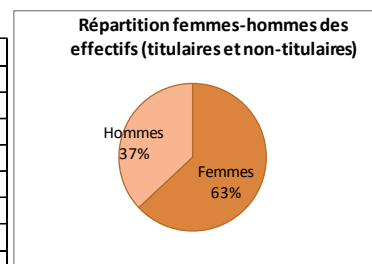
	Femmes	Hommes	Total
filière administrative	7	1	8
filière technique	23	9	32
filière animation	6	1	7
filière culturelle	1	1	2
filière sociale	0	0	0
filière sportive	1	0	1
filière police municipale	0	0	0
TOTAL	38	12	50



La répartition est la même qu'en 2023 pour les titulaires et les non titulaires

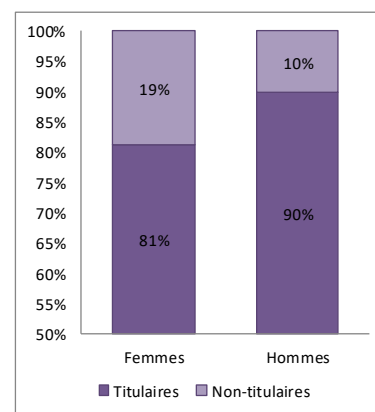
Titulaires et non-titulaires emplois permanents

	Femmes	Hommes	Total	% f	% h
administrative	49	9	58	84%	16%
technique	92	89	181	51%	49%
animation	32	11	43	74%	26%
culturelle	8	3	11	73%	27%
sociale	18	0	18	100%	0%
sportive	3	4	7	43%	57%
police municipale	1	3	4	25%	75%
TOTAL	203	119	322	63%	37%

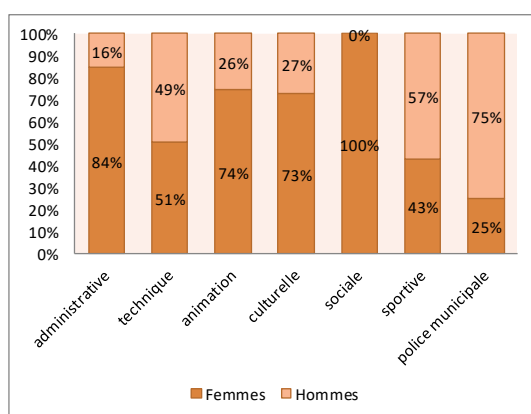


Part des titulaires et non titulaires

	Femmes	Hommes	% femmes	% hommes
Titulaires	81%	90%	61%	39%
Non-titulaires	19%	10%	76%	24%



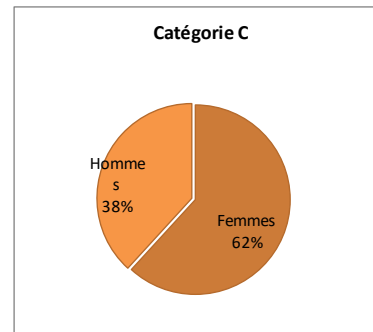
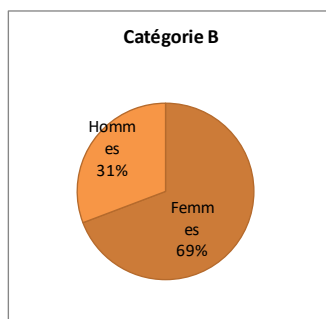
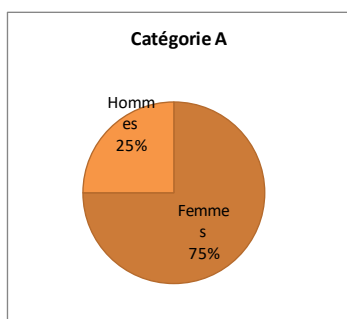
Répartition par filières



On constate que la filière sociale reste entièrement féminine, les filières administrative, culturelle et animation sont également majoritaires à l'inverse du sport et de la police municipale alors que la filière technique se répartie équitablement entre les hommes et les femmes (50 / 50).

Répartition par catégorie hiérarchique

	Femmes	Hommes
cat A	12	4
cat B	18	8
cat C	173	107
Total	203	119



Dans la catégories A, la part des femmes est à la hausse par rapport à 2023 (75% au lieu de 63%) : Pour les autres catégories, la tendance est à la stabilité.

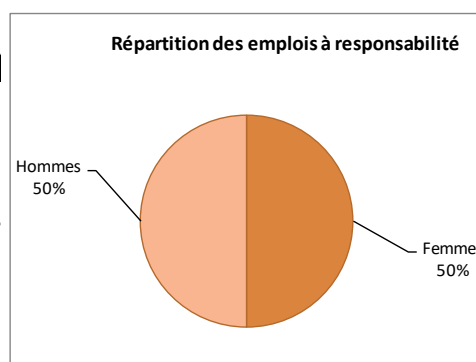
Répartition des femmes et des hommes sur les emplois à responsabilité

	Femmes	Hommes	Total
emplois fonctionnels	1	3	4
postes de direction	7	2	9
postes de responsable de service	7	10	17
Total	15	15	30

Au niveau national, dans la FPT:

Emplois d'encadrement supérieur et de direction: 53% de femmes / 47% d'hommes

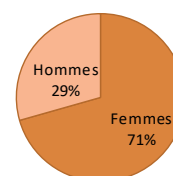
Source: DGAFP, chiffres clés de l'égalité pro 2021



Répartition des femmes et des hommes dans certains cadres d'emplois

	Femmes	Hommes	Total
cadres A filière administrative	10	4	14
cadres A filière technique	1	1	2
cadres A filière culturelle	1	0	1
Total	12	5	17

Répartition femmes-hommes cadres A - toutes filières

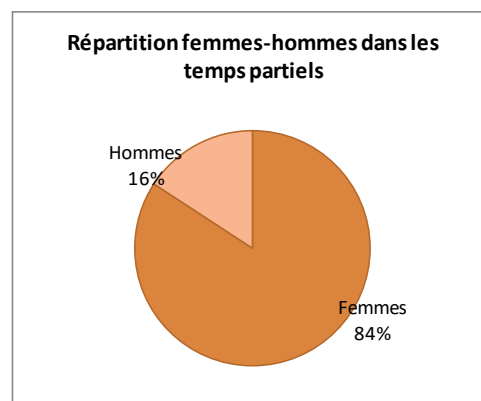


La part des femmes est un peu supérieure à 2023 (71% contre 63%).

2 – Le temps de travail :

Répartition femmes-hommes sur le temps partiel

Catégorie		Femmes	Hommes
Catégorie A	Temps partiel	0	0
	Temps complet	12	4
	Total	12	4
Catégorie B	Temps partiel	1	2
	Temps complet	17	6
	Total	18	8
Catégorie C	Temps partiel	31	4
	Temps complet	142	103
	Total	173	107
Total toutes catégories	Temps partiel	32	6
	Temps complet	171	113
	Total	203	119



Au niveau national, dans la FPT:

24 % des femmes sont à temps partiel / 8% des hommes

Source: DGAFP, chiffres clés de l'égalité pro 2021

Le nombre de temps partiels a augmenté en 2024, il est passé de 19 à 38 agents.

✧ Concernant les **absences liées à la parentalité**, on note pour l'année écoulée :

. 2 congés **maternité** contre 4 en 2023 et 8 en 2022

. 6 congés **paternité** contre 4 en 2023 et 5 en 2022.

Ce dernier type de congé rémunéré à taux plein est octroyé aux fonctionnaires en activité de sexe masculin, qu'ils soient titulaires, stagiaires ou contractuels à l'occasion de la naissance d'un enfant. Il est fixé depuis le 1^{er} juillet 2021 à 25 jours alors qu'il était de 11 jours consécutifs, ou 18 jours en cas de grossesse multiple (4 jours sont à déposer obligatoirement). Il vient s'ajouter aux 3 jours d'autorisations exceptionnelles d'absence pour naissance d'un enfant. Il est à prendre dans les 4 mois suivant la naissance.

. Le **congé parental** est un type de congé qui place l'agent (fonctionnaire ou contractuel) – justifiant d'une ancienneté supérieure à 1 an – hors de son administration pour élever son enfant jusqu'à l'âge de 3 ans. Il est non rémunéré et ne participe pas à la prise en compte du temps passé pour l'ancienneté dans son grade. Comme pour les salariés du privé, une compensation financière est accordée par la Caisse d'Allocations Familiales.

. Les **autorisations exceptionnelles d'absence pour enfant malade de moins de 16 ans** ont représenté un total de 219 journées pour les agents de la Ville contre 264 jours en 2023. La proportion des femmes est de l'ordre de 75%.

3 – Les conditions de travail, la formation, la promotion professionnelle et la rémunération :

Tous établissements confondus :

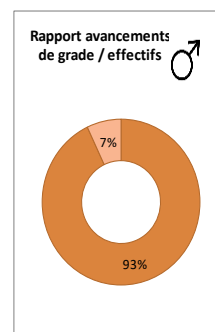
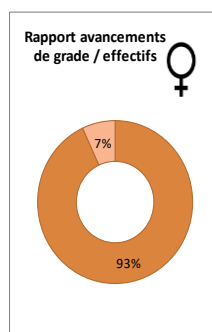
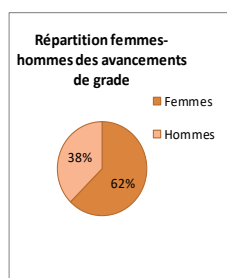
✧ 32 **accidents** ont été reconnus imputables au service en 2024 (contre 29 en 2023). 68,97% de ceux-ci ont concerné des femmes.

✧ En termes de **formation**, ce sont aussi les femmes qui ont représenté la proportion la plus grande : sur les 375 jours de formation 301 jours ont été effectués par des femmes pour un total de 73 agents ayant suivi au moins un jour de formation prévue par les statuts, qu'il s'agisse des formations d'intégration ou des formations de perfectionnement.

✧ Dans la fonction publique, l'égalité de traitement pour une carrière égale est bien sûr un principe statutaire.

Avancements de grade

	Femmes			Hommes		
	Total	nbre d'avancements	%	Total	nbre d'avancements	%
cat A	12	2	17%	4	0	0%
cat B	18	1	6%	8	2	25%
cat C	173	12	7%	107	7	7%
Ensemble	203	15	7%	119	9	8%



Promotions interne

	Femmes			Hommes		
	Total	nbre de promotion	%	Total	nbre de promotion	%
cat A	12	1	8%	4	0	0%
cat B	18	0	0%	8	0	0%
cat C	173	6	3%	107	1	1%
Ensemble	203	7	3%	119	1	1%

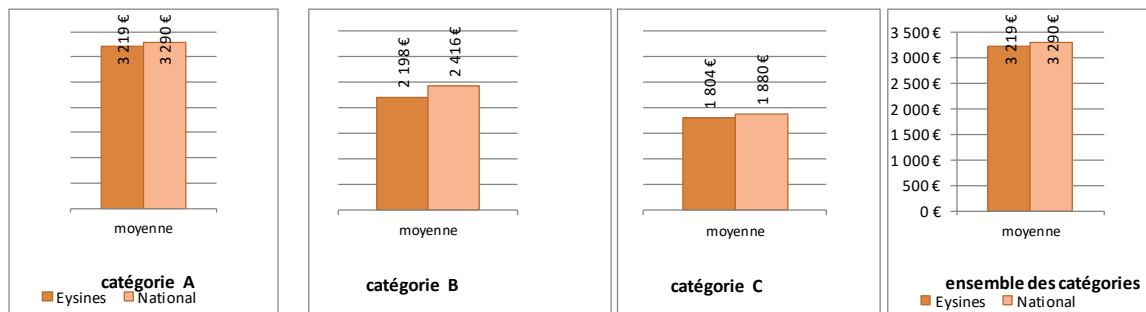
Salaires nets mensuels moyens (ramenés en ETP)

		cat A	cat B	cat C	ensemble
Eysines	moyenne	3 219 €	2 198 €	1 804 €	1 920 €
National	moyenne	3 290 €	2 416 €	1 880 €	2 039 €

Au niveau national, dans la FPT:

Femmes: 1 967 € / Hommes: 2 145 €
soit une différence de 178 € (les hommes gagnent 9 % de plus que les femmes)

Salaires identiques entre les femmes et les hommes sur la ville d'Eysines



Au niveau national, ces différences sont expliquées essentiellement par la naissance des enfants et la réduction du temps de travail (passage au temps partiel, congés parentaux, réduction des heures supplémentaires) des femmes dans les 3 premières années. La maternité contribue en effet à accentuer les écarts de rémunération entre les femmes et les hommes. Elle est susceptible de les creuser à plus long terme en ayant un impact négatif sur l'attribution des promotions et l'accès des postes à responsabilités.

Ce dernier constat ne s'applique aucunement sur Eysines.

B. Des actions au quotidien pour mieux assurer l'égalité femmes / hommes

A l'issue de ce bilan, cette année encore, l'égalité entre les femmes et les hommes dans notre administration territoriale n'est pas atteinte, à l'image de l'ensemble de la Fonction Publique en général et de la Fonction Publique Territoriale en particulier.

Nous devons donc continuer à nous engager pour que notre politique de ressources humaines soit, autant que faire se peut, orientée pour favoriser la mixité des métiers, la formation sur l'égalité des femmes et des hommes et la lutte contre les stéréotypes.

Des actions sont programmées dans le cadre de la définition de lignes directrices de gestion Ressources Humaines adoptée fin 2020 avec les partenaires représentant le personnel au sein des instances paritaires :

- la mise en œuvre du temps partiel annualisé,
- la lutte contre les discriminations de genre dans les processus de recrutement pour rééquilibrer les métiers genrés,
- l'égalité de rémunération par l'accès aux postes à responsabilité des femmes dans l'encadrement intermédiaire,
- le développement de la communication interne sur ce thème,
- la promotion de la mixité dans les sphères de décision.

En interne, la Ville propose aussi à ses agents des activités sportives gratuites et variées. Au-delà d'améliorer la santé et le bien-être au travail, ce dispositif participe également à casser les représentations dominantes qui amènent encore les femmes à s'occuper d'abord des tâches domestiques et parentales avant de penser à leur propre bien-être.

Globalement, toutes les actions sont mises en œuvre dans le cadre d'une approche intégrée : chaque service prend en compte la question.

II – LA VILLE D'EYSINES : PROMOUVOIR ET LUTTER POUR L'ÉGALITÉ SOCIALE

L'égalité entre les femmes et les hommes présente un enjeu capital pour la démocratie. Cependant, ce droit qui ne se décrète pas, doit être exercé sur tout le territoire communal et concerner tous les aspects de la vie : politique, économique, social, culturel, environnemental, etc...

La Ville d'Eysines, au même titre que les autres collectivités territoriales, s'est engagée à lutter contre les discriminations et à promouvoir l'égalité entre les femmes et les hommes sur son territoire.

Ainsi, notre commune s'est attachée à mettre en œuvre en 2024, comme les années précédentes, de multiples actions engagées par chaque direction et service pour l'ensemble de ses politiques sectorielles.

A – Égalité Femmes – Hommes en matière de Politique de la ville :

1. Contexte et Cadre Légal de la Politique de la Ville

Depuis la loi de programmation de la ville et de la cohésion sociale du 21 février 2014, l'égalité entre les femmes et les hommes est un enjeu fondamental de la Politique de la Ville.

En septembre 2014, le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (devenu Agence Nationale pour la Cohésion des Territoires) publie un cadre de référence « Égalité femmes-hommes » appliqué aux contrats de ville.

Objectifs principaux :

- Approche intégrée de l'égalité dans les contrats de ville
- Production de données sexuées pour objectiver les inégalités
- Développement d'un plan d'actions basé sur ces données
- Évaluation des actions mises en œuvre

Contrat de Ville et Priorités

L'égalité femme-homme est un enjeu fort du nouveau contrat de ville 2024-2030 signé en 2024, et ses déclinaisons territoriales qui intègrent ses objectifs.

- Orientation n°20 du Contrat de Ville : renforcer l'accès aux droits et lutter contre les discriminations
- L'égalité femmes-hommes devient une orientation stratégique prioritaire (Orientation n°16 du Contrat de Ville)
- Orientation 17 de la convention territoriale du Grand Caillou : faire de l'égalité entre les femmes et les hommes une thématique forte du contrat de Ville.

Ces orientations ont les visées suivantes :

- Lutte contre les discriminations et égalité filles/garçons
- Amélioration de la présence des femmes dans l'espace public
- Développer la culture de l'égalité
- Faciliter l'intégration à la vie publique de toutes et tous.
- Améliorer la lisibilité de l'action publique dans le domaine de lutte contre les inégalités hommes/femmes
- Partir des demandes formulées par les femmes et les jeunes filles

De plus, en application des dispositions du plan interministériel pour l'égalité entre les femmes et les hommes (2023-2027), les signataires du contrat de ville s'engagent à se saisir de la promotion de l'égalité femmes-hommes, à communiquer positivement sur ces actions, comme sur l'image des quartiers et de leurs habitants, et plus largement à faire de ce sujet une priorité à l'échelle locale et à celle de l'agglomération.

De ce fait, le financement de toutes les actions subventionnées par la Politique de la ville est ajusté selon une grille tenant compte de l'égalité homme-femmes, (éga-conditionnalité)

Nous soutenons en outre les actions de prévention et de sensibilisation afin de faciliter l'appropriation dès le plus jeune âge, des enjeux liés à l'égalité entre les femmes et les hommes.

En outre, afin de favoriser l'insertion des femmes, nous avons pu proposer des formations et des parcours qui intègrent la levée des freins périphériques tels que la garde d'enfant pour 6 habitantes des QPV.

C'est notamment la raison pour laquelle une halte-garderie itinérante a été créée et implantée au cœur du QPV. Ce service est prioritairement proposé aux personnes et familles en difficultés, ouvert à l'heure, la ½ journée ou la journée ce qui facilite notamment la recherche d'emploi.

2. Prévention des Violences Faites aux Femmes

▪ Lutte contre les violences conjugales et intrafamiliales

Dans le cadre de la stratégie nationale de prévention de la délinquance, nous avons mis en place un accueil à Eysines France services des personnes victimes de violences intrafamiliales. Nous leur donnons rendez-vous une fois par mois avec des juristes du CIDFF. Suite à ce rendez-vous, ces personnes sont reçues tout de suite par l'assistante sociale de la CAF en vue d'une éventuelle ouverture de droits (qui est souvent un frein au départ).

Bilan 2024 : 15 entretiens réalisés, cela concerne 10 femmes différentes dont 8 victimes de violences.

▪ Poursuite en place du dispositif « Demandez Angela »

Pour lutter activement contre le harcèlement et les agressions dans l'espace public et pour aider les personnes qui en sont victimes, la Mairie d'Eysines s'est inscrite dans un réseau d'entraide de commerçants et partenaires solidaires. Les participants sont formés ou informés pour accueillir, rassurer et mettre en sécurité les victimes, le temps qu'une solution adaptée puisse être trouvée. En 2024, de nouveaux partenaires commerçants, associations et services publics se sont rajoutés à notre réseau.

3. Accès aux Droits pour Toutes et Tous

Située au cœur du quartier prioritaire depuis plus de 13 ans, nous avons enregistré en 2024 plus de 12 000 actes à Eysines France Services, cette structure majoritairement fréquentée par des femmes.

4. Adoption du Plan d'action Charte Européenne pour l'égalité des femmes et des hommes dans la vie locale à Eysines

Cette charte énonce les valeurs, principes et actions à entreprendre pour assurer l'égalité entre les femmes et les hommes au niveau local.

- Objectif 1 : appliquer le principe d'égalité
- Objectif 2 : renforcer l'action de la Ville contre les violences
- Objectif 3 : développer l'accompagnement
- Objectif 4 : promouvoir une culture de l'égalité
- Objectif 5 : faire vivre la culture de l'égalité
- Objectif 6 : pour un recrutement et des évolutions sans discrimination
- Objectif 7 : être garant d'une vie professionnelle égalitaire et lutter contre les violences sexistes et sexuelles au travail

B – Égalité Femmes – Hommes en matière d'Éducation / Jeunesse :

Le service Éducation / Animation/ Jeunesse compte 143 femmes et 25 hommes, soit 85% de femmes et 15% d'hommes décomposés comme suit :

- Service administratif et d'encadrement : 10 femmes, soit une équipe 100% féminine
- Equipe d'animation : 42 femmes et 22 hommes, soit une équipe à 66% féminine
- ATSEM/ASEP dans les écoles et bâtiments communaux : équipe uniquement féminine 68 titulaires et 22 agents en remplacement sur le pool remplaçant ou sur des arrêtés spécifiques
- Cuisine centrale : 3 femmes et 4 hommes, soit un ratio de 43% féminin et 57% masculin

Eysines compte 6 groupes scolaires.

Parmi les effectifs, nous comptons en maternelle, 386 filles et 417 garçons, et en élémentaire, 659 filles et 701 garçons. Soit au total sur 2163 élèves, 48,4% de filles et 51,6% de garçons.

Au sein des structures ALSH Péri et Extra-scolaire, et pendant les différents temps d'accueil assurés par la ville, les équipes d'animation portent une attention particulière sur la question de la mixité et de l'égalité filles/ garçons dans l'ensemble des activités proposées par le service.

Pour la 2^{ème} année, la Ville a organisé en partenariat avec le collège une « semaine bien-être » à destination des classes de 5°. Diverses propositions étaient au programme (sport, alimentation etc...) et notamment une sensibilisation aux questions de harcèlement et de tolérance.

C – Égalité Femmes – Hommes en matière de Sport :

Le service des sports et vie associative est composé de 26 agents dont :

- 12 agents femmes dont la directrice
- 14 agents hommes

Les Associations

43 associations sportives pour 52 disciplines
29 activités culturelles pour 24 associations
28 activités santé / solidarité pour 26 associations
8 associations Séniors/Anciens combattants
17 associations « vie locale »

Plus de 40 femmes ont le rôle de présidente ou responsable sur les différentes sections

Toutes les disciplines sont mixtes sauf la gym rythmique et sportive, la gym artistique, le Twirling bâton, la Danse, où le public est essentiellement féminin.

Les activités de bien-être se développent toujours autant, et touchent 80 % de femmes (Gym douce, Pilates, Yoga, Gi Qong, Tai chi, Gym Volontaire, ...) sur environ 500 participants, on compte 410 adhérentes.

Cartes sport/Culture

Le service des Sports et de la Vie Associative a initié depuis de nombreuses années la « **carte sport** » qui permet aux familles les plus défavorisées d'obtenir un soutien financier pour une licence sportive en fonction de leur quotient familial.

Ainsi en 2024, 326 enfants ont bénéficié de ce dispositif, dont 48% de filles (156 filles).

CAP33

Ce dispositif organisé sur la commune depuis 2009 en collaboration avec le Conseil Départemental, a touché 65% public féminin sur les 2 mois saisonniers (sur 12 404 journées participants/ 8062 journées participantes femmes et 4 342 journées participants hommes)

Les activités de découvertes et d'approfondissement proposées ont eu un franc succès chez les femmes (zumba, aquagym, danse, pilates, stretching, yoga, aquabike ...)

Le Raid des maraîchers

650 participants dont 60 % de femmes (Randonnées à vélo et pédestres) 390 Femmes pour 260 Hommes

La Course nature du Pinsan

335 participants dont 259 Adultes (104F/155 H) et 76 jeunes (34 F/42 H)

les Lundi's Séniors

2024 – Année des JO : Organisation à cette occasion des Olympiades pour les écoles élémentaires de la commune (classes de CM) (sports collectifs + courses de haies, courses relais et épreuves de lancer)

331 élèves ont participé dont 40% Filles – 60 % Garçons

Les épreuves se sont organisées en tenant compte de la parité G/F demandée/ équipe.

D – Égalité Femmes – Hommes en matière de culture :

Promouvoir la culture de l'égalité est une des missions du service culturel de la Ville. L'ensemble des propositions artistiques et l'accessibilité des équipements culturels permettent à tout un chacun d'appréhender les arts avec une forte culture égalitaire.

La parité, un principe de programmation

Depuis plusieurs années, nous invitons des artistes à collaborer à nos saisons culturelles et lors des temps forts de la ville ; à chaque nouvelle rencontre, l'artiste se révèle et transforme sa carte blanche en expérience artistique et sociale avec l'ensemble des publics, sans distinction. La direction artistique poursuit son engagement aux côtés de la création et des écritures contemporaines avec une programmation qui se veut la plus paritaire possible dans les équipes artistiques accueillies. Loin d'être une contrainte ou une difficulté, c'est avant tout la déclinaison artistique du projet culturel, qui, dans son processus de traduction artistique dans l'élaboration de la saison, au travers des parcours artistiques, trouve un écho dans des propositions dirigées par des femmes et des hommes.

Au fil des saisons, il s'est opéré des fidélités (complicités) avec des femmes artistes directrices de projets (souvent peu représentées dans ce milieu) qui ont permis d'une part, de conforter l'engagement de la ville sur leurs créations successives (résidence, soutien, accompagnement, diffusion, carte blanche, commande) ou de s'appuyer sur leur réseau pour ouvrir la programmation à d'autres directrices de projet.

Sur l'année 2024, nous avons reçu le spectacle « Je ne cours pas je vole » (mise en scène Johanna Boyé et Elodie Menant) avec une équipe paritaire de comédiens, Compagnie la boîte à sel (direction artistique Céline Garnavault), Roukiata Ouedraogo, la compagnie de Louise avec deux comédiennes au plateau, la Compagnie les ouvreurs de possibles avec une co-direction artistique paritaire tout comme l'équipe artistique, la compagnie Volubilis, la Compagnie Le grand Chelem avec le spectacle Libre arbitre qui traite de l'inégalité des sexes dans le monde sportif. De nombreux événements, expositions à la médiathèque, conférences, projections au cinéma avec accueil de réalisatrices questionnent la question de l'égalité et de la parité tout au long de la saison culturelle. Une rencontre autour de la journée internationale des droits de la femme a été organisée le 8 mars 2024 ainsi que des lectures musicales autour d'Assia Djebar. Au centre d'art contemporain, nous nous attachons à avoir une artiste féminine sur chaque saison, pour 2024 nous avons reçu Yvette de la Frémondrière.

L'égalité, au cœur des dispositifs artistiques participatifs

Les projets participatifs et de médiation culturelle s'attachent à promouvoir l'égalité pour toutes et tous. Depuis plusieurs années, la Ville d'Eysines propose aux habitants des projets participatifs et innovants dans différents champs disciplinaires artistiques se déployant sur la commune au plus près de chaque public, sans distinction. De la visite de lieux culturels, à la rencontre avec les artistes, en passant par la pratique artistique et la création d'œuvre collective, les actions que nous mettons en place s'étendent sur des projets au long cours, et sont la continuité de l'accompagnement de présences artistiques que nous menons avec l'accueil en résidences de compagnies artistiques tout au long des saisons culturelles. Ces dispositifs (Points de vies, Quinzaine de l'égalité et de la diversité, actions participatives en lien avec les artistes invités ...) et projets permettent à toutes et tous, Eysinais.e, d'être acteur des propositions artistiques et de porter, avec la complicité d'artistes, une vision artistique, sensible, plurielle et citoyenne de la ville.

Garantir l'égalité femme-homme dans un service culturel, c'est promouvoir une culture pour toutes et tous par un accès équitable à la culture et une représentation artistique et culturelle paritaire.

Quelques chiffres

- Service culture : 35 agents, dont 18 femmes (2 dans l'équipe de direction) et 17 hommes.
- Programmation et équipes artistiques : équilibre femme/ homme sur la saison et événements.
- Médiathèque : 3339 inscrits actifs dont 2107 femmes et 1232 hommes.

E – Égalité Femmes – Hommes en matière d'emploi / Social / Santé :

Dans le champ de l'emploi, les femmes sont plus impactées par le chômage et les freins plus nombreux pour un retour durable sur le marché de l'emploi.

En décembre 2024, on dénombrait 2025 demandeurs d'emploi (1968 en 2023) (catégories ABC) dont 51,01% sont des femmes (le chiffre est en légère baisse par rapport à 2023 où elles représentaient 53,93% des demandeurs d'emploi sur la commune).

Près des deux tiers des personnes accompagnées par le PLIE en 2024 étaient des femmes.

Elles sont également plus exposées aux stéréotypes de genre. L'action menée par le service développement économique emploi et particulièrement par le PLIE s'attache à modifier les postures :

- Sensibilisation des femmes aux métiers « dits masculins » (et inversement) par les conseillers en insertion ou en reconversion professionnelles (PLIE, ERIP, Mission Locale Technowest) qu'ils soient agents de la collectivité ou partenaires présents au sein de la M3E : présentation de métiers ou de secteurs d'activité, diffusion d'offres de ces métiers dits masculins, propositions de candidatures féminines sur des postes « dits masculins ».

Ainsi par exemple, des affiches pour promouvoir la mixité et ouvrir le champ des possibles sont apposées à la M3E

- Social Builder pour une mixité et numérique « Tech it grill ».
- CIDFF : action « des choix pluri'elle », « Bilan de parcours, faire de sa vulnérabilité une force ! », « Pour une citoyenneté active des femmes étrangères »...
- Identification des problématiques plus prégnantes sur les publics féminins accompagnés que sur les publics masculins (ex : garde d'enfants, accès à des emplois en horaires atypiques...), pour y porter une attention plus particulière dans le cadre des accompagnements à l'emploi.
 - Demandes de la référente PLIE au service Petite Enfance de places en crèche pour permettre aux parents (toujours des femmes jusqu'à ce jour) de partir en stage ou en formation, intervention auprès du service Education Animation pour placer en liste d'attente prioritaires des femmes en formation ou en emploi pendant les périodes de vacances scolaires.
 - Orientation des jeunes mamans vers la Halte-Garderie Itinérante, présente le jeudi dans le quartier politique de la ville du Grand Caillou

- Accueil des mamans sans mode de garde avec leurs enfants en RDV par les conseillers en insertion professionnelle (PLIE, MLT).
- Promotion des actions de lutte contre les violences sexistes et sexuelles : RDV pris avec le CIDFF, promotion des ateliers échanges « rebondir dans ma vie professionnelle après une séparation difficile » du CIDFF, formation de l'agent d'accueil de la M3E sur le dispositif Angela en 2023.

Dans le domaine de la santé, les femmes les plus précaires peuvent renoncer aux soins. Aussi deux actions ont été mise en œuvre par la référente :

- La référente a organisé une action autour de la prévention du cancer du sein dans le cadre d'Octobre Rose de la Ville d'Eysines. Le 10 octobre 2024, des participantes du PLIE et de la Mission Locale Technowest de l'antenne d'Eysines ont rejoint d'autres groupes de femmes de la commune pour une marche rose au domaine du Pinsan et ont été sensibilisées à l'autopalpation par les infirmières de l'Hôpital suburbain du Bouscat.
- La référente a également proposé aux participantes concernées de bénéficier gratuitement d'une dotation de serviettes périodiques pour lutter contre la précarité menstruelle.

Il est également à noter la création de 2 logements de transition, un pour les hommes et un pour les femmes. Ces 2 logements en colocation sont destinés aux personnes seules, victimes de violences intrafamiliales ou sans domicile suite à un accident de vie.

F – Égalité Femmes – Hommes à l'Eycho (Centre Social et Culturel)

GOUVERNANCE						
Femmes			Hommes			Total
Nombre	%	Collèges	Nombre	%	Collèges	
7	70%	Elues	3	30%	Elus	10
1	25%	Association	3	75%	Association	4
4	80%	Habitants	1	20%	Habitants	5
Comité de Participation et d'Initiatives						
Femmes			Hommes			Total
Nombre	%		Nombre	%		
6	75%		2	25%		8

Actions jeunesse						
Femmes			Hommes			Total
Nombre	%	Nom de l'action	Nombre	%	Nom de l'action	
32	100%	Place aux filles				32
4	40%	Chantier jeunes	6	60%	Chantier jeunes	10
2	13%	Troc tes heures	14	87%	Troc tes heures	16
28	41%	Séjour mer	41	59%	Séjour mer	69
6	100%	Séjour filles				6
10	33%	Séjour montagne	20	67%	Séjour montagne	30

Place aux filles : renforcer la cohésion du groupe par des sorties telles que le cinéma, des spectacles, mais aussi avoir confiance en soi. Le projet en 2024 a été orienté à l'accès aux droits, notamment en matière de santé.

Chantier jeunes :

- Un chantier dans le cadre de « Mon 1^{er} Job » : décaissage du chemin d'accès au verger et désherbage des parcelles et création d'une jardinière à destination des personnes à mobilités réduites.
- Un chantier jeunes adultes associés à l'organisation des Arts Mêlés avec les services de la ville.

Troc tes heures : dispositif qui s'adresse aux jeunes de 12 à 17 ans qui ne peuvent s'inscrire à certaines activités pour des raisons financières. Pour y participer, le dispositif propose de réaliser des heures de volontariat sur des actions accompagnées par l'Echo.

Séjour mer : trois semaines en juillet au Porge – cours de surf et vélo, mixité de jeunes des quartiers en créant de la cohésion du groupe et l'acceptation des règles.

Séjour filles : six filles ont participé à un séjour à Hendaye et ses alentours, fruit d'un travail collectif. Elles ont participé aux réunions préparatoires et choisi le lieu ainsi que les activités et le contenu de leur séjour.

Séjour montagne : une semaine de ski à Peyragudes. Ce séjour spécifique accorde une dominante importante à cette discipline dans le programme pédagogique et l'organisation du séjour. Notre démarche vise une continuité de notre action d'éducation sportive et citoyenne menée auprès des jeunes. Ce type de séjour étant peu fréquenté par les classes populaires, nous nous attachons donc à répondre à cette accessibilité et avec une attention pour le public des quartiers QPV.

▪ Actions axées sur le sport/santé

Sport santé						
Femmes			Hommes			Total
Nombre	%	Nom de l'action	Nombre	%	Nom de l'action	
29	100%	Mobisport				29
19	26%	Sport B	53	74%	Sport B	72
51	40%	Halte vélo	75	60%	Halte vélo	126
32	59%	Pass'Loisirs Adultes	22	41%	Pass'Loisirs Adultes	54
11	100%	Semaine bien-être				11
11	85%	Atelier bien-être	2	15%	Atelier bien-être	13

Mobisport : remobiliser les personnes isolées par une activité physique et sociale régulière. Articulation de ce projet autour d'une action de prévention sport/santé.

Sport B :

- Pour le groupe féminin : l'éducateur sportif, référent de cette action, accueille dans cette salle et de manière continue le public dans un objectif de rencontre et d'accompagnement, il facilite la découverte de l'activité et permet par un programme ajusté, une adaptation progressive, en cherchant à valoriser l'émergence d'un groupe.
Ce temps d'activité proposé exclusivement aux filles permet d'ouvrir les portes aux femmes et familles qui vivent avec difficulté la mixité. Ce dispositif vient compléter le programme Mobisport proposé aux femmes du quartier uniquement en matinée et sur prescription sociale.
- Pour le groupe masculin : plusieurs jeunes non investis la saison passée sont venus rejoindre le groupe, jeunes connus par la structure et ayant déjà participé à différents projets précédemment. L'éducateur sportif a rassemblé les jeunes autour de la gymnastique naturelle et de la mobilité gestuelle.

Halte vélo : se compose d'atelier et de réparations vélo, d'ateliers de motricité vélos pour enfants et adultes et des randonnées vélo.

Pass'Loisirs Adultes : le programme est orienté autour du maintien de la forme en préservant un esprit ludique et collectif avec comme support les sports de raquettes, l'activité nautique et le vélo à raison de trois rendez-vous par semaine.

Semaine bien-être : la Semaine Bien-Être est intégrée au dispositif « Mobisport » pour favoriser le répit parental.

Atelier bien-être : un atelier de yoga est désormais proposé en alternance avec un atelier de sophrologie.

▪ **Les stagiaires et les services civiques**

Stagiaires/Services civiques						
Femmes			Hommes			Total
Nombre	%	Nom de l'action	Nombre	%	Nom de l'action	
12	41%	Stagiaires	17	59%	Stagiaires	29
7	70%	Services civiques	3	30%	Services civiques	10

▪ **Les actions en direction des familles**

Actions familles						
Femmes			Hommes			Total
Nombre	%	Nom de l'action	Nombre	%	Nom de l'action	
171	69%	Sorties familles	76	31%	Sorties familles	247
14	87%	Weekend familles Paris	2	13%	Weekend familles Paris	16
30	57%	Weekend familles au Porge	23	43%	Weekend familles Au Porge	53
57	84%	Ateliers divers	11	16%	Ateliers divers	68

Sorties familles : ces moments partagés renforcent la relation parent-enfant. Le parent se sent valorisé en faisant découvrir de nouvelles activités et de nouveaux lieux à son enfant.

Weekend familles à Paris : le projet a été élaboré en étroite collaboration avec les familles, dans une démarche participative. Les familles ont eu la liberté de bâtir leur programme de visites en fonction de leurs envies et centres d'intérêt.

Weekend familles au Porge : ce dispositif vise à offrir un départ en vacances à des familles rencontrant des difficultés pour partir. La mobilisation s'est concentrée sur les participants aux activités du **Centre Social et culturel** (Mobisport, cuisine, sorties familles).

Ateliers divers : ateliers écriture, atelier couture, création d'accessoires, atelier cuisine, atelier crochet/tricot.

▪ Les bénévoles

Bénévoles						
Femmes			Hommes			Total
Nombre	%	Secteurs	Nombre	%	Nom de l'action	
13	100%	Vigean				13
10	25%	Jeunes Vigean	30	75%	Jeunes Vigean	40
6	50%	Migron	6	50%	Migron	12
4	67%	Bourg	2	33%	Bourg	6
19	83%	La Forêt	4	17%	La Forêt	23
1	14%	Jeunes Guy Queyroi	6	86%	Jeunes Guy Queyroi	7
10	83%	Eysilangues	2	17%	Eysilangues	12
1	100%	Chorale				1
27	82	Accompagnement à la scolarité	6	18%	Accompagnement à la scolarité	33

Leur implication : animateurs d'activité (divers ateliers, accompagnement à la scolarité, chorale, animation d'un groupe pour des échanges en langues étrangères et langage des signes), mais aussi des bénévoles occasionnels sur des événementiels, des bénévoles « penseurs » participant aux réunions (représentants des associations, les référents locaux) ».

Madame JUSOT situe cette délibération dans son contexte. Cette année, le droit de vote des femmes en France aura tout juste 80 ans. En effet, celles-ci ont pu voter, pour la première fois, lors des élections municipales du 29 avril 1945. Cela semble tellement incroyable d'avoir tant attendu, qu'il ne faut pas oublier cette date capitale. C'est pourquoi, la cérémonie commémorative du 8 mai sera aussi l'occasion d'un concours de dessins dans les écoles sur cette question de l'égalité femmes/hommes

Pour en revenir au rapport, elle relève quelques chiffres clés pour la collectivité sur l'année 2024, chiffres qui ont peu varié par rapport à 2023 :

La féminisation des services communaux, si l'on prend en compte le CCAS et l'Eycho, est toujours importante (328 femmes pour 149 hommes, soit 69,02 %, + 0,5 %). Cette féminisation est moins forte chez les titulaires (61%) et plus forte chez les non titulaires (76%).

Il existe toujours des inégalités, plus ou moins marquées selon les services. Au CCAS qui regroupe la petite enfance et les aides à la personne, il y a 100 % de femmes, 84 % dans la filière administrative et 74 % pour la filière animation. A l'inverse, l'équipe de la police municipale ou la filière sportive sont plus masculines (respectivement 75 % et 57 % d'hommes). La filière technique est quant à elle équilibrée.

En ce qui concerne la répartition par catégories hiérarchiques, la part des femmes a augmenté pour la catégorie A (71 % contre 63% en 2023) mais, pour les postes à responsabilité, on est à l'équilibre. Pour les catégories B et C, la tendance est à la stabilité (69% et 62%).

En termes de temps de travail, les demandes de temps partiels ont augmenté. Elles restent essentiellement sollicitées par des femmes (à 84%). Il en est de même pour les autorisations d'absences pour enfant malade (à 75%), autorisations qui ont encore diminué cette année. A noter 6 congés paternité pour seulement 2 congés maternité en 2024.

De façon logique, les chiffres en matière d'accidents, de formations ou d'avancements de grade sont le reflet de cette structure de la commune. Les promotions internes ont concerné 7 femmes et 1 homme.

Enfin, si dans la fonction publique, l'égalité de traitement pour une carrière égale est un principe statutaire, la réduction du temps de travail, notamment en lien avec les enfants (temps partiels, réduction des heures supplémentaires...), les évolutions de carrière ou la prise en compte des primes creusent des écarts de salaire. A Eysines, les salaires, qui ont été augmenté en 2024, sont identiques entre les hommes et les femmes.

Monsieur OLIVIER ajoute qu'à l'instar de nombreuses collectivités, la Ville d'Eysines s'est engagée à lutter contre les discriminations et à promouvoir l'égalité entre les femmes et les hommes. C'est un enjeu capital pour l'équilibre démocratique. Depuis de nombreuses années, de multiples actions sectorielles sont engagées.

Sur la politique de la Ville d'abord, le Contrat de Ville 2024-2030 intègre ces objectifs, et notamment au travers de plusieurs articles, dans le souci de renforcer l'accès aux droits et lutter contre les discriminations, et faire de l'égalité, une thématique forte du contrat de ville. De plus, les financements des actions par la Politique de la Ville sont ajustés désormais sur une grille tenant compte de l'Égalité femme / homme. La ville soutient en outre les actions de prévention et de sensibilisation afin de faciliter l'assimilation dès le plus jeune âge, des enjeux liés à l'égalité entre les femmes et les hommes. Sont proposés des formations et des parcours qui intègrent la levée des freins périphériques tels que la garde d'enfant pour 6 habitantes du « Quartier Politique de la Ville ». C'est d'ailleurs l'un des objectifs de la halte-garderie itinérante récemment créée, implantée au cœur de ce quartier. Ce service est prioritairement proposé aux personnes et familles en difficultés, ouvert à l'heure, la ½ journée ou la journée, ce qui facilite notamment la recherche d'emploi.

Concernant la prévention des violences faites aux femmes, plusieurs actions sont menées. Il rappelle la mise en place d'un accueil à Eysines France services des personnes victimes de violences intrafamiliales sur rendez-vous une fois par mois avec des juristes du CIDFF, puis par l'assistante sociale de la CAF en vue d'une éventuelle ouverture de droits (qui est souvent un frein au départ des victimes). En 2024, quinze entretiens ont été réalisés et ont concerné 10 femmes différentes dont 8 victimes de violences.

La Mairie d'Eysines s'est inscrite dans un réseau d'entraide de commerçants et partenaires solidaires du dispositif « Demandez Angela » qui lutte activement contre le harcèlement et les agressions dans l'espace public et vient en aide des personnes qui en sont victimes. Les participants sont formés ou informés pour accueillir, rassurer et mettre en sécurité les victimes, le temps qu'une solution adaptée puisse être trouvée. En 2024, de nouveaux partenaires commerçants, associations et services publics se sont rajoutés au réseau.

Sur l' « Accès aux Droits pour toutes et tous », la ville a enregistré en 2024 plus de 12 000 actes à Eysines France Services, particulièrement fréquentée par des femmes et située au cœur du quartier prioritaire depuis plus de 13 ans.

Le service Éducation / Animation/ Jeunesse compte 85% de femmes et 15% d'hommes, et parmi les 6 groupes scolaires, une répartition de 386 filles et 417 garçons en maternelle et 659 filles et 701 garçons en élémentaire ; soit au total 48,4% de filles et 51,6% de garçons.

Au sein des structures ALSH péri et extra-scolaire, et pendant les différents temps d'accueil assurés par la Ville, les équipes d'animation portent une attention particulière sur la question de la mixité et de l'égalité filles/ garçons dans l'ensemble des activités proposées.

Pour la 2^{ème} année, la Ville a organisé en partenariat avec le collège une « semaine bien-être » à destination des classes de 5°. Diverses propositions étaient au programme (sport, alimentation etc...) et notamment une sensibilisation aux questions de harcèlement et de tolérance.

Le service des sports et vie associative est composé de 12 agents femmes et de 14 agents hommes. La ville compte 43 associations sportives pour 52 disciplines, 29 activités culturelles pour 24 associations, 28 activités santé / solidarité pour 26 associations, 8 associations séniors et anciens combattants et 17 associations « vie locale ».

Plus de 40 femmes ont le rôle de présidente ou responsable sur les différentes sections, et même si toutes les disciplines sont mixtes, la gym rythmique et sportive, la gym artistique, le twirling bâton et la danse, conservent un public essentiellement féminin.

Les activités de bien-être se développent toujours autant, et touchent 80 % de femmes (gym douce, pilates, yoga, Gi Qong, Tai chi, gym volontaire, ...). Sur environ 500 participants, on compte 410 adhérentes.

La Carte sport/culture qui soutient de nombreuses familles dans l'acquisition d'une licence sportive, a touché en 2024, 326 enfants dont 48% de filles (156).

CAP33 a concerné 65% de public féminin sur les 2 mois saisonniers (sur 12 404 journées participants/ 8 062 journées participantes femmes et 4 342 journées participants hommes). Les activités de découvertes et d'approfondissement proposées ont eu un franc succès chez les femmes (zumba, aquagym, danse, pilates, stretching, yoga, aquabike ...).

Le Raid des maraîchers a rassemblé 650 participants dont 60 % de femmes (randonnées à vélo et pédestres) et la course nature du Pinsan a attiré 138 femmes et 197 hommes, tous âges confondus.

Enfin, à l'occasion des Olympiades pour les écoles élémentaires de la commune (classes de cours moyens), 331 élèves ont participé dont 40% filles, 60 % garçons (sur des sports collectifs et courses de haies, courses relais et épreuves de lancer). Les épreuves se sont organisées en tenant compte de la parité demandée par équipe.

La promotion de la culture de l'égalité est une des missions du service culturel de la Ville. L'ensemble des propositions artistiques et l'accessibilité des équipements culturels permettent à tout un chacun d'appréhender les arts avec une forte culture égalitaire.

La parité, c'est d'abord un principe de programmation. Depuis plusieurs années, des artistes collaborent aux saisons culturelles et lors des temps forts de la Ville ; La direction artistique poursuit son engagement avec une programmation qui se veut la plus paritaire possible dans les équipes artistiques accueillies. C'est la déclinaison artistique du projet culturel, qui trouve un écho dans des propositions dirigées par des femmes et des hommes. Au fil des saisons, il s'est opéré des fidélités avec des femmes artistes directrices de projets (souvent peu représentées dans ce milieu) qui ont permis de conforter l'engagement de la ville sur leurs créations successives.

Ainsi sur l'année 2024, se sont produits de nombreux spectacles. : le spectacle « *Je ne cours pas je vole* » (mise en scène Johanna Boyé et Elodie Menant) avec une équipe paritaire de comédiens, la compagnie la Boite à sel de Céline Garnavault, l'actrice Roukiata Ouedraogo, la compagnie de Louise avec deux comédiennes, la compagnie les Ouvreurs de possibles avec une co-direction artistique paritaire tout comme l'équipe artistique, la compagnie Volubilis, la compagnie Le grand Chelem avec le spectacle *Libre arbitre* qui traite de l'inégalité des sexes dans le monde sportif.

De nombreux événements, expositions à la médiathèque, conférences, projections au cinéma avec accueil de réalisateurs.trices questionnent le thème de l'égalité et de la parité tout au long de la saison culturelle : Une rencontre autour de la journée internationale des droits de la femme a été organisée le 8 mars 2024 ainsi que des lectures musicales autour d'Assia Djebar. Au centre d'art contemporain, une artiste féminine est présentée sur chaque saison. En 2024, ont été exposées les œuvres de Yvette de la Frémondrière.

Les projets participatifs et de médiation culturelle s'attachent à promouvoir l'égalité pour toutes et tous. Depuis plusieurs années, la Ville d'Eysines propose aux habitants des projets participatifs et innovants au plus près de chaque public, sans distinction. De la visite de lieux culturels, à la rencontre avec les artistes, en passant par la pratique artistique et la création d'œuvres collectives, les actions mises en place s'étendent sur des projets au long cours, dans la continuité de l'accompagnement de présences artistiques menées avec l'accueil en résidence de compagnies artistiques tout au long des saisons culturelles. Ces dispositifs (Points de vies, Quinzaine de l'égalité et de la diversité, actions participatives en lien avec les artistes invités ...) et projets permettent à toutes et tous, Eysinais.e, d'être acteur et actrice des propositions artistiques et de porter, avec la complicité d'artistes, une vision artistique, sensible, plurielle et citoyenne de la ville.

Garantir l'égalité femme-homme dans un service culturel, c'est promouvoir une culture pour toutes et tous par un accès équitable à la culture et une représentation artistique et culturelle paritaire.

Enfin, il précise pour conclure que le service culture compte 35 agents, dont 18 femmes (2 dans l'équipe de direction) et 17 hommes et à la Médiathèque, 3 339 inscrits actifs dont 63% femmes et 37% d'hommes.

Madame JUSOT relève qu'en matière d'emploi, on dénombrait en décembre 2024, 2025 demandeurs d'emploi dont presque la moitié étaient des hommes (49%). Par contre, parmi ces demandeurs, près des 2/3 des personnes accompagnées par le PLIE pour des difficultés de retour à l'emploi, étaient des femmes. Ainsi, afin de lutter contre les stéréotypes, les structures qui travaillent à la M3E et les agents de la Ville ont mené différentes actions pour promouvoir la mixité de tous les métiers. Par ailleurs des partenariats sont toujours en place avec le service petite enfance et avec le service éducation, pour permettre aux parents isolés, jusqu'ici essentiellement des femmes, de partir en stage ou en formation. C'est aussi l'objectif de la halte-garderie itinérante qui fait étape chaque jeudi au Vigean. Enfin une sensibilisation est toujours apportée tant en termes de violences sexiste que de santé.

Elle termine ce rapport, avec l'analyse du centre social et culturel l'Echo. Dans cette structure, les femmes sont nettement plus impliquées, tant au niveau de la gouvernance (66 % de femmes pour 34 % d'hommes) qu'en nombre de bénévoles (62 % de femmes pour 38 % d'hommes). Elles sont également plus nombreuses sur les actions en direction des familles (71). Cependant, on observe une proportion égalitaire tant sur les actions jeunesse que sur les actions liées au sport mais avec une diversité selon les activités : une présence plutôt masculine, pour les chantiers jeunes, le sport ou les séjours mer et montagne. Au contraire, davantage de femmes s'inscrivent dans les activités comme le pass loisir adultes ou l'atelier bien être. A noter que certaines activités sont proposées exclusivement aux femmes, comme le Mobisport ou le séjour filles.

Madame SANGUINET-JIMENEZ souligne dans le rapport présenté aujourd'hui des avancées significatives dans la promotion de l'égalité entre les femmes et les hommes, que ce soit en matière d'emploi, de conditions de travail ou d'accès aux droits. Cependant, elle observe qu'il demeure des inégalités structurelles, comme la surreprésentation des femmes dans certaines filières ou l'écart persistant dans l'accès aux responsabilités. Elle tient à réaffirmer l'importance de continuer à agir concrètement pour une égalité réelle. Cela passe notamment par le renforcement des dispositifs visant à équilibrer la mixité dans tous les secteurs professionnels. Elle considère qu'une attention particulière doit être portée à l'articulation entre vie professionnelle et personnelle surtout pour les femmes qui assument encore trop souvent une charge domestique disproportionnée. Il convient également d'accroître les initiatives éducatives pour sensibiliser dès le plus jeune âge à l'égalité et lutter contre les stéréotypes. Elle invite à rester engagés pour que la collectivité soit un exemple en matière d'égalité.

Madame LE MAIRE affirme que la Ville valorise la mixité au sein des équipes mais force est de constater que les inégalités et les stéréotypes de genre persistent à Eysines mais plus largement dans le monde du travail. Elle constate toutefois qu'il est plus facile de recruter des femmes pour des métiers dits masculins en qualité d'agent d'entretien des espaces verts par exemple que des hommes pour des métiers dits féminins dans la petite enfance ou au sein des écoles notamment.

Le présent rapport ne donne pas lieu à vote. L'assemblée prend acte de cette communication.

02 - FINANCES – EXERCICE 2024 – COMPTE FINANCIER UNIQUE – DÉTERMINATION DU RÉSULTAT : DÉCISION

Monsieur Jean-Baptiste MAÏTIA présente le rapport suivant :

« Le compte financier unique constitue le document budgétaire qui se substitue à la fois au compte administratif et au compte de gestion. Compte tenu du succès de l'expérimentation et sur la base des propositions du bilan final du Gouvernement remis au Parlement, l'article 205 de la loi de finances pour 2024 vient modifier l'article 242 de la loi de finances pour 2019 afin de pérenniser la mise en œuvre du CFU pour les collectivités expérimentatrices et généraliser sa mise en œuvre au plus tard au titre de l'exercice 2026 pour toutes les entités publiques locales.

La commune d'Eysines a souhaité mettre en place ce document à compter de l'exercice 2024.

Accompagné de la présentation brève et synthétique prévue à l'article L2313-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il présente les résultats de l'exécution budgétaire et regroupe, selon la réglementation, un certain nombre d'informations en annexe.

Ces résultats sont les suivants :

	En euros
Section de fonctionnement :	
- Recettes de l'exercice	31 007 439,81 €
- Dépenses de l'exercice	28 586 819,68 €
- Résultat de l'exercice	2 420 620,13 €
- Résultat reporté de l'exercice antérieur	5 210 075,04 €
- Résultat de clôture	7 630 695,17 €
Section d'investissement :	
- Recettes de l'exercice	10 560 874,69 €
- Dépenses de l'exercice	11 020 746,08 €
- Résultat de l'exercice	- 459 871,39 €
- Résultat reporté de l'exercice antérieur	- 4 756 695,08 €
- Résultat comptable cumulé	- 5 216 566,47 €
- Solde des restes à réaliser	- 192 072,77 €
Besoin réel de financement de la section d'investissement	5 408 639,24 €

Aussi, dans le cadre des dispositions des articles L1612-12 et L2121-31 du Code Général des Collectivités Territoriales et au vu de la parfaite régularité des opérations comptables confirmée par le comptable, je vous demande de bien vouloir :

- approuver le Compte Financier Unique 2024 du budget principal.

Le Conseil Municipal délibère.

Monsieur MAITIA rappelle que le Compte Financier Unique de l'exercice est le document regroupant l'ancien Compte Administratif du Maire et l'ancien compte de gestion du comptable.

Au-delà de l'analyse financière présentée lors du Débat d'Orientation Budgétaire, il précise les différentes données contenues dans le rapport de présentation du Compte Financier Unique et notamment dans un contexte de crise. Il souligne les bons taux de réalisations en recettes et en dépenses tant en fonctionnement qu'en investissement.

La comparaison du Compte Financier Unique au Compte Administratif de l'exercice N-1 étant pertinente, Il détaille les points marquants, chapitre par chapitre, et met l'accent sur le tassement des recettes réelles de fonctionnement de 0.38% sur 2023 et les évolutions du fait de la réaffectation des atténuations de produits aux Chapitres 74 et 75, de la hausse des valeurs locatives de 3.4 % concernant la TFPB, des variations des dotations et participations et du versement direct des participations par la CAF au CCAS et au Centre Social l'Eycho. Il fait de même avec les dépenses Réelles de Fonctionnement où il est constaté une hausse de 5.10 % et note la hausse des charges de personnel mais aussi les économies d'énergie. En investissement, il retrace les divers comptes et les différentes réalisations de l'exercice détaillées dans le rapport présenté.

Il précise qu'au global la Ville est gérée avec tout le sérieux budgétaire nécessaire. Il met en exergue des recettes de gestion courante stables et des charges de gestion en hausse, ce qui influe sur l'épargne brute de 3 051 421 € en baisse et une épargne nette de 1 249 629 € positive. La Ville dispose de ce fait d'un bon autofinancement et ainsi que d'une bonne capacité à investir.

Les ratios qui en résultent témoignent de la santé et de la vitalité de la gestion de la Ville par Mme le Maire avec, par rapport à la population des communes de la même strate, des dépenses et des recettes contenues, des produits des impositions dans la moyenne, un encours faible de la dette et un taux de dépense d'équipement soutenu,

Toutes ces données permettent d'envisager l'avenir, malgré les turbulences nationales et internationales, avec discernement, confiance et sérieux.

Madame SANGUINET-JIMENEZ annonce qu'elle votera contre le compte financier unique 2024, car, en tant qu'élue non majoritaire, elle n'a pas été associée à son élaboration. Cette absence d'implication soulève des questions selon elle sur la transparence et l'inclusivité du processus ; des principes essentiels selon elle pour garantir une gestion véritablement démocratique et représentative.

Monsieur ORDONNAUD indique que les chiffres sont confirmés et contrôlés par le comptable. Il annonce que son groupe va approuver ce Compte Financier Unique.

Monsieur OLIVIER revient sur la 3^e édition du budget participatif de la Ville, dispositif de participation citoyenne. Depuis 2021, année de lancement, ce sont : 204 projets déposés par les Eysinaises et Eysinais, 88 soumis au vote des habitantes et habitants, 25 projets lauréats, 300 000 euros dédiés aux projets des habitantes et habitants. Les votes de la 4^e édition sont d'ailleurs en cours jusqu'au 4 avril afin de délibérer sur les 3 projets préférés. Parmi ces projets, il rappelle les dispositifs anti-moustiques, le parcours de disc-golf, le demi-terrain de basket, les modules de skate parc, l'armoire à dons, les fresques de street art, la grainothèque, l'aire de jeux du centre bourg pour les plus jeunes et le grand banc de l'aire de jeux de La Forêt. Concernant les aires de jeux, la Ville a investi dans le remplacement de l'aire de jeux au Domaine du Pinsan. Ce projet consiste en un remplacement et une création de structure. Le choix a été fait de conserver une harmonie avec l'environnement existant, tout en proposant une aire adaptée aux enfants de 3 à 12 ans. La nouvelle structure en robinier (bois naturel) s'intègre parfaitement au paysage et comprend des modules de motricité pour les plus petits pour un budget total de près de 97 000 €. Le remplacement de l'aire de jeux du bois du Derby a été également effectué avec 3 structures adaptées aux enfants de 6 mois à 14 ans, pour près de 60 000 € TTC.

Cette année, dans cette continuité, le remplacement de l'aire de jeux au Parc du Vigean est proposé en raison de l'ancienneté de la structure. Le projet est actuellement en réflexion pour réaménager cette zone. Le coût total estimé pour ce projet est de 35 000 €. Des travaux au Bois Gramond pour résoudre les problèmes d'inondations seront réalisés pour un montant d'environ 10000€. Enfin, il évoque la seconde salle de cinéma pour 200 000€ de travaux qui comprennent la construction d'une cabine de projection pour le vidéoprojecteur et la mise en place d'enceintes latérales respectant les normes de diffusion des œuvres cinématographiques.

L'estimation de 200 séances supplémentaires par an avec des propositions simultanées permettra de répondre à différentes programmations (enfants d'un côté / adulte de l'autre ou pour une famille un film plutôt ados et enfants de l'autre côté...) L'augmentation du nombre de séances autorise des négociations avec les distributeurs pour obtenir certains films ou les films en première ou deuxième semaine de sortie. Un usage complémentaire avec l'activité du théâtre est ainsi mis à profit.

Madame MARSAN rappelle qu'en septembre dernier, la ville a inauguré et ouvert l'espace de loisirs sportifs au cœur du Domaine du Pinsan. Ce nouvel équipement mutualisé à destination des sports de bien-être et de la boxe est issu de la rénovation des trois bâtiments : l'ancien préau couvert, le centre de loisirs élémentaire et maternelle. Aujourd'hui, cet espace propose une salle polyvalente de 155 m² pour les associations, l'espace Maurice Doassans, un espace multi-activités partagé de 404 m² et une salle dédiée à la pratique de la boxe de 263 m², une terrasse de 60 m² a été ajoutée et le grand préau de 180 m² permet la pratique d'activités extérieures. Pour rappel, l'ensemble est raccordé au réseau de chaleur bois de la piscine. L'enveloppe globale allouée à ce projet est de 2,9M€ avec 16,5% financés par le Fonds verts (312 800€) et le département (163 700€). Après plusieurs mois d'utilisation, l'espace multi-activités partagé est occupé tous les jours en semaine de 9h à 21h30/22h ainsi que les samedis et dimanches

matin. Six associations se partagent les lieux : L'Entrain pour tous, le Cercle d'Arts Martiaux de Migron, l'Amicale Laïque d'Eysines, Energizen33, Anahata Sérénité et Bulle de yoga. Celles-ci proposent une grande diversité d'activités : gymnastique, pilates, stretching, yoga, sophrologie, bols tibétains, zumba, notamment.

Les équipes municipales sont aussi présentes pour le sport sur ordonnance, les activités bien-être des lundis séniors et le centre de loisirs le mercredi après-midi. Le bâtiment dédié à la boxe est utilisé par le Boxing Club Eysines qui compte plus de 280 adhérents et occupe les lieux 35h/semaine. L'espace Maurice Doassans, ancien préau couvert, est mis à disposition des associations locales pour l'organisation de leurs réunions, assemblées générales, repas, moments de convivialité en semaine et en week-end. Il est également utilisé par le centre de loisirs tous les mercredis, les sports vacances de l'Eycho durant les vacances scolaires d'automne, de printemps et d'été, le club de foot et le club de natation à l'occasion de l'organisation de leurs stages sportifs (repas du midi), les associations les Mages d'urza (cartes) et les Ptits verres d'ô (œnologie), 1 fois par semaine chacune. A titre d'information, d'octobre 2024 à mars 2025, il y a eu 18 week-ends réservés par les associations, soit en moyenne 3 par mois. L'activité du site témoigne du succès de ce projet à travers son utilisation. La diversité des associations, la richesse des activités et des usages proposés, ainsi que la fréquentation importante des Eysinaises et des Eysinais illustrent pleinement le caractère vivant, partagé et mutualisé de cet espace. Elle annonce pour cette année la poursuite des aménagements avec la future aire de sports de sable qui ouvrira à l'été, la rénovation des petits vestiaires du foot, du chalet CAP33 et de la scène du théâtre de verdure.

Monsieur TOURNERIE fait observer que les sommes budgétées cette année pour les projets d'aménagement du domaine public sont conséquentes. Ces dépenses de travaux de voirie sont, de fait, corrélées aux opérations plus lourdes d'assainissement et de voirie financées et conduites par Bordeaux-Métropole. Les interventions de la ville dans le cadre de ses compétences se portent sur les espaces verts, l'éclairage public et selon les opérations sur une part de financement des enfouissements de réseaux numériques liés aux projets. Ces dépenses sont donc programmées en fonction du rythme général des plannings de travaux. Seront principalement concernés cette année les chantiers représentatifs en termes de sécurité, de fonctionnement et de paysage. S'agissant du rond-point de Cantinolle, les équipes de l'assainissement vont très prochainement achever les travaux souterrains et laisser la place aux entreprises en charge de l'aménagement de surface qui se poursuivra par les interventions des services de la ville pour les travaux concernant les espaces verts et l'éclairage public. Ce rond-point qui est une entrée de ville pour trois communes sera sensiblement simplifié, fluidifié, sécurisé et végétalisé. L'autre projet majeur concerne l'aménagement et la reconfiguration totale de la rue Lucien Piet. Le projet privilégie en premier lieu la sécurité des collégiens, la qualité environnementale et la lutte contre le stationnement sauvage. Enfin, le réaménagement de l'avenue du Médoc continuera dans un temps plus long.

Madame le Maire, quitte la séance et sous la présidence de Madame Evelyne FRÉNAIS, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote par 32 voix Pour et 1 Contre.

Madame le Maire rentre en séance.

Madame FRENAIS déclare que le Compte Financier Unique a été adopté à la majorité et fait part à Madame le Maire des félicitations du conseil municipal.

Madame LE MAIRE remercie l'adjoint aux finances pour la bonne tenue des comptes 2024 qui présente aujourd'hui son dernier compte financier et salue le travail de Monsieur Sébastien BODIN qui quitte les services de la ville d'Eysines pour regagner la commune de Mérignac.

COMPTE FINANCIER UNIQUE 2024
Présentation brève et synthétique en application de l'article L2313-1 du CGCT

Le compte financier unique, qui se substitue à la fois au compte administratif et au compte de gestion, présente les comptes de la commune et permet d'effectuer le bilan de l'année financière. Il est adopté dans son ensemble par le conseil municipal au plus tard le 30 juin de l'année suivante à laquelle il se rapporte.

Les crédits votés étant autorisés pour une année civile, il est l'acte comptable de l'exécution du budget. Il permet en effet de faire le relevé exhaustif des réalisations de dépenses et de recettes au cours de l'exercice écoulé, exécuté par l'ordonnateur, le maire.

Il autorise ainsi des comparaisons entre les prévisions et les réalisations et permet de dégager le résultat de l'exercice.

En 2024, la commune d'Eysines a dû de nouveau faire face à des dépenses supplémentaires dues à une inflation toujours présente, et un tassement de ses recettes et notamment les droits de mutation.

Ainsi après une hausse de l'épargne enregistrée en 2023 due au versement du filet de sécurité ainsi qu'à l'augmentation des taux d'imposition du foncier bâti, ce taux est en diminution sur l'année 2024 mais revient au niveau des années précédentes.

Cependant, la commune continue de bien financer une partie de ses investissements par de l'autofinancement, grâce à une gestion saine et maîtrisée de son fonctionnement.

Le compte financier unique 2024

Il se présente en deux sections, la section d'investissement et celle de fonctionnement, et se décompose en "opérations réelles" et "opérations d'ordre".

Les opérations réelles correspondent à des entrées et sorties effectives de fonds.

Les opérations d'ordre sont des écritures purement comptables mais obligatoires. Elles permettent cependant d'assurer la transparence et la sincérité des comptes en constatant, par exemple, l'amortissement du patrimoine communal.

FONCTIONNEMENT	PREVISIONS	REALISATIONS	REPORTS *	TOTAL	TAUX D'ENGAGEMENT TOTAL
Recettes	34 900 388,04	36 217 514,85	0,00	36 217 514,85	103,77%
Dépenses	34 900 388,04	28 586 819,68	0,00	28 586 819,68	81,91%
Solde	0,00	7 630 695,17		7 630 695,17	
INVESTISSEMENT	PREVISIONS	REALISATIONS	REPORTS	TOTAL	TAUX D'ENGAGEMENT TOTAL
Recettes	19 567 768,11	10 560 874,69	2 337 266,90	12 898 141,59	65,92%
Dépenses	19 567 768,11	15 777 441,16	2 529 339,67	18 306 780,83	93,56%
Solde	0,00	-5 216 566,47	-192 072,77	-5 408 639,24	
TOTAL	PREVISIONS	REALISATIONS	REPORTS	TOTAL	TAUX D'ENGAGEMENT TOTAL
Recettes	54 468 156,15	46 778 389,54	2 337 266,90	49 115 656,44	90,17%
Dépenses	54 468 156,15	44 364 260,84	2 529 339,67	46 893 600,51	86,09%
Solde	0,00	2 414 128,70	-192 072,77	2 222 055,93	

LES PRODUITS ET CHARGES DE FONCTIONNEMENT

⇒ Recettes de fonctionnement

Prévisions =	34 900 388,04
Réalisations = (titres + rattachements)	36 578 904,85
Taux global de réalisation	104,81%

Répartition des recettes de fonctionnement

Chap.	Libellé	Crédits Ouverts	Titres émis + rattachements	Taux de réalisation (Titres émis + rattachements)
013	ATTENUATION DE CHARGES	52 000,00	40 163,74	77,24%
70	PRODUITS DES SERVICES DU DOMAINE	2 648 583,00	3 009 033,99	113,61%
73	IMPOTS ET TAXES	21 970 878,00	22 497 531,83	102,40%
74	DOTATIONS ET PARTICIPATIONS	3 829 536,00	3 880 061,16	101,32%
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	283 440,00	687 864,63	242,68%
	Total des recettes de gestion courante	28 784 437,00	30 114 655,35	104,62%
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00	#DIV/0!
	Total des recettes réelles de fonctionnement	28 784 437,00	30 114 655,35	104,62%
042	OPE. D'ORDRE DE TRANSFERTS ENTRE SECTIONS	905 876,00	888 002,46	98,03%
	Total des recettes d'ordre de fonctionnement	905 876,00	888 002,46	98,03%
R002	Excédent de fonctionnement reporté de N-1	5 210 075,04	5 210 075,04	100,00%
TOTAL		34 900 388,04	36 212 732,85	103,76%

L'évolution des recettes réelles de fonctionnement

Chap.	Libellé	2023	2024	Evolution 2024/2023
013	ATTENUATION DE CHARGES	194 899,68	40 163,74	-79,39%
70	PRODUITS DES SERVICES DU DOMAINE	2 982 041,81	3 009 033,99	0,91%
73	IMPOTS ET TAXES	21 914 276,44	22 497 531,83	2,66%
74	DOTATIONS ET PARTICIPATIONS	4 848 581,57	3 880 061,16	-19,98%
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	289 316,07	687 864,63	137,76%
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00	#DIV/0!
	TOTAL	30 229 115,57	30 114 655,35	-0,38%

1 – Chapitre 013 – Atténuation de charges

Conformément à la nomenclature M57, ce chapitre n'enregistre plus que les remboursements de la CPAM liés aux maladies ordinaires des agents.

Les remboursements par notre assureur des « risques statutaires » des congés pour longue maladie et longue durée des agents sont désormais comptabilisés au chapitre 75.

De même que la participation de la commune du Haillan au déficit du surcoût de gestion de la piscine municipale est transférée sur le chapitre 74. D'où la diminution entre 2023 et 2024

2 - Chapitre 70 - Produits des services et du domaine

Ces produits sont globalement stables et concernent la facturation des services payants : restaurants collectifs et scolaires, accueils périscolaires, centre de loisirs, école de musique, piscine.

Ils prennent également en compte la perception par la ville d'une participation de 922 967 € versée par Bordeaux Métropole pour la délégation de compétence « propreté, plantations, mobilier urbain sur voirie », domaine transféré à la ville dans le cadre de la loi MAPTAM.

3 - Chapitre 73 – Impôts et taxes

Ces recettes augmentent de 2,66 % entre 2023 et 2024.

Cette augmentation concerne essentiellement la fiscalité directe locale pour plus de 800 000 €, correspondant à la revalorisation des bases décidée par l'Etat. Pour rappel suite à la dernière réforme, la commune ne perçoit plus la taxe d'habitation sur les résidences principales. En contrepartie, le taux départemental de la taxe foncière sur les propriétés bâties a été ajouté au taux communal, et une compensation a été calculée par le biais d'un coefficient correcteur.

Une remise à niveau en lien avec les commerçants a permis une augmentation de 100 000 € sur la taxe locale sur la publicité extérieure.

Par ailleurs, une diminution de l'ordre de 300 000 € concernant les droits de mutation a été enregistrée sur ce chapitre.

4 - Chapitre 74 - Dotations et participations

En 2024, l'ensemble des dotations et des participations de fonctionnement perçues par la commune diminue de 19.98 % par rapport à l'année 2023.

La forte diminution sur ce chapitre s'explique par le versement du filet de sécurité qui avait eu lieu à titre exceptionnel sur 2023.

Les recettes liées à la Caisse d'Allocations Familiales sont également en diminution car depuis 2024, la part du Contrat Enfance Jeunesse concernant le CCAS et le Centre Social leur est versée directement sur leurs budgets et non plus sur le budget de la ville comme c'était le cas auparavant.

5 - Chapitre 75 - Autres produits de gestion courante

Ces produits concernent les revenus tirés des immeubles, c'est-à-dire les locaux commerciaux de Migron, et la mise à disposition de salles municipales aux particuliers.

Depuis le passage à la nomenclature M57 ce chapitre enregistre également les remboursements de sinistres par les assurances, ainsi que les remboursements des « risques statutaires » des congés pour longue maladie et longue durée des agents.

L'augmentation sur l'année 2024 s'explique notamment par un remboursement à hauteur de 300 000 € dans le cadre du sinistre lié à la grêle de juin 2022.

⇒ Dépenses de fonctionnement

Prévisions =	34 900 388,04
Réalisations = (mandats + rattachements)	28 586 819,68
Taux global de réalisation	81,91%

La répartition des dépenses de fonctionnement

Chap.	Libellé	Crédits Ouverts	Mandats émis + rattachements	Taux de réalisation (Mandats émis + rattachements)
011	CHARGES A CARACTERE GENERAL	6 757 990,69	6 756 189,97	99,97%
012	CHARGES DE PERSONNEL	15 063 300,00	14 965 371,07	99,35%
014	ATTENUATION DE PRODUITS	2 246 423,00	2 235 645,00	99,52%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	2 821 964,00	2 784 491,13	98,67%
Total des dépenses de gestion courante		26 889 677,69	26 741 697,17	99,45%
66	CHARGES FINANCIERES	320 854,36	313 640,51	97,75%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	15 000,00	9 018,35	60,12%
Total des dépenses réelles de fonctionnement		27 225 532,05	27 064 356,03	99,41%
023	VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT	6 005 354,99	0,00	0,00%
042	OPE. D'ORDRE DE TRANSFERTS ENTRE SECTIONS	1 669 501,00	1 522 463,65	91,19%
Total des dépenses d'ordre de fonctionnement		7 674 855,99	1 522 463,65	19,84%
TOTAL		34 900 388,04	28 586 819,68	81,91%

L'évolution des dépenses réelles de fonctionnement

Chap.	Libellé	2023	2024	Evolution 2024/2023
011	CHARGES A CARACTERE GENERAL	6 186 546,54	6 756 189,97	9,21%
012	CHARGES DE PERSONNEL	14 110 891,90	14 965 371,07	6,06%
014	ATTENUATION DE PRODUITS	2 222 338,00	2 235 645,00	0,60%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	2 972 565,38	2 784 491,13	-6,33%
66	CHARGES FINANCIERES	256 783,25	313 640,51	22,14%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 809,28	9 018,35	221,02%
	TOTAL	25 751 934,35	27 064 356,03	5,10%

1 - Chapitre 011 - Charges à caractère général

Ce chapitre, qui regroupe l'ensemble des dépenses liées au fonctionnement des services et à l'entretien courant du patrimoine (eau, électricité, chauffage, réparations, assurance, achats de denrées et de prestations du patrimoine) augmente globalement de 9,21 % par rapport à 2023.

Cette forte augmentation s'explique notamment par la cotisation de l'assurance du personnel qui a dû être transférée du chapitre 012 au chapitre 011 à la demande de SGC de Mérignac, à hauteur de 300 000 €. Les articles liés à l'achat de fournitures et d'intervention sur les bâtiments sont également en hausse afin de pouvoir maintenir en fonctionnement le bâti existant. Une augmentation des prix sur le marché d'alimentation est aussi à souligner.

2 - Chapitre 012 - Charges de personnel

Les dépenses globales de personnel (traitement – régime indemnitaire – charges patronales – assurances – médecine préventive) se sont élevées à 14 965 371,07 €.

La masse salariale a évolué de 6,06 % entre 2023 et 2024.

Outre les différentes réformes qui ont entraîné des surcoûts, cette augmentation est également due aux divers recrutements faits durant cette année afin de renforcer les effectifs dans des services en tension, ainsi qu'aux heures supplémentaires qui ont été nécessaires lors des différents tours d'élections et enfin à la prime de précarité.

En tenant compte des différentes augmentations de l'année 2024, les dépenses de personnel rapportées aux dépenses réelles de fonctionnement restent contenues par rapport au ratio des communes de la même strate. L'augmentation de ce ratio indique que les charges de personnel ont évolué plus vite que le total des charges de fonctionnement.

Au 31 décembre, la situation comparative des effectifs en activité de la ville est la suivante :

	Titulaires	Non titulaires	Total
2023	262	102	364
2024	272	95	367

3 - Chapitre 014 – Atténuations de produits

Il s'agit ici d'imputer, comme chaque année, les reversements de fiscalité au profit de Bordeaux Métropole pour un montant de 2 056 423 € dans le cadre de la mise en place, depuis 2001, de la taxe professionnelle unique (1 264 314 €), du transfert des charges relatives à l'aire d'accueil des gens du voyage, aux concessions de distribution publique d'électricité et de gaz et de la politique de la ville (56 681 €), du transfert des compétences habitat, voirie et prévention des inondations (718 323 €) et enfin du transfert de la compétence des espaces dédiés à tout mode de déplacement (17 105€).

Un versement de 176 713 € contre 165 915 € en 2023 constitue la part de la ville d'Eysines au Fonds de Péréquation National des Ressources Intercommunales et Communales.

Ces deux types de versements atténuent la fiscalité directe perçue par la ville.

4 - Chapitre 65 – Autres charges de gestion courante

Ces charges d'un montant de 2 784 491,13 € concernent essentiellement les participations aux établissements publics locaux et les subventions aux associations.

De plus, avec le passage à la nomenclature M57, ce chapitre enregistre désormais la participation versée au fermier dans le cadre de la délégation de service public du cinéma Jean Renoir donnée à la Société ARTEC, ainsi que les subventions accordées aux personnes de droit privé (associations et personnes physiques) dans le cadre :

- des opérations « cartes sport et culture »,
- des opérations du Contrat de Ville Métropolitain,
- des travaux réalisés avec le dispositif du PIG

	2023 en €	2024 en €
CCAS	1 873 500,00	1 493 500,00
Centre Social	380 000,00	430 000,00
Associations	325 339,77	363 896,01

5 - Chapitre 66 - Charges financières

Ces charges augmentent de 22,14 % mais ne représentent toujours que 1 % des dépenses réelles de fonctionnement. Elles enregistrent les intérêts réglés à échéance des emprunts bancaires contractés.

Il est à noter que, la durée résiduelle de la dette au 31.12.2024 est de 10 ans. Le taux moyen est de 2,30 % sur la totalité de l'encours.

6 - Chapitre 67 - Charges exceptionnelles

Elles représentent 9018,35 € et concernent uniquement des titres annulés sur exercices antérieurs.

⇒ *Globalement sur la section de fonctionnement*

Il en ressort une épargne brute de 3 051 421,32 €, contre 4 477 181,22 € en 2023.

Il faut noter que les produits de gestion sont globalement stables par rapport à ceux de 2023 alors que les charges de gestion progressent de 4,90 %.

Il en résulte que l'épargne nette, après le remboursement du capital de la dette en section d'investissement, est de 1 249 628,78 €, est en diminution par rapport à 2023.

Le niveau d'épargne brute diminue à 10,01 % des recettes réelles de fonctionnement hors cessions (14,81 % en 2023).

Malgré un fort impact de la crise, elle reste positive ce qui n'est pas le cas pour toutes les communes. Elle est en diminution par rapport à 2023 car la commune n'a pas bénéficié cette année du fonds de soutien (environ 600 000 €).

LES RECETTES ET DEPENSES D'INVESTISSEMENT

⇒ Recettes d'investissement

Prévisions =	19 567 768,11
Réalisations = (titres + restes à réaliser)	12 898 410,59
Taux global de réalisation	65,92%

Répartition des recettes d'investissement

Chap.	Libellé	Crédits Ouverts	Titres émis	Restes à réaliser	Taux de réalisation (Titres émis)
13	SUBVENTION D'INVESTISSEMENT (hors 138)	2 043 991,64	1 052 462,70	837 266,90	51,49%
16	EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES (hors 165)	4 000 000,00	2 500 000,00	1 500 000,00	62,50%
Total des recettes d'équipement		6 043 991,64	3 552 462,70	2 337 266,90	58,78%
10	DOTATIONS, FONDS DIVERS ET REVERSEES	1 300 000,00	1 294 428,94	0,00	99,57%
1068	EXCEDENTS DE FONCT. CAPITALISES	3 724 920,48	3 724 920,48	0,00	100,00%
024	PRODUITS DE CESSIONS	313 000,00	0,00	0,00	0,00%
Total des recettes financières		5 337 920,48	5 019 349,42	0,00	94,03%
Total des dépenses réelles d'investissement		11 381 912,12	8 571 812,12	2 337 266,90	75,31%
021	VIREMENT DE LA SECTION DE FONCTIONNEMEN	6 005 354,99	0,00	0,00	0,00%
040	OPE. D'ORDRE DE TRANSFERTS ENTRE SECTION	1 669 501,00	1 522 463,65	0,00	91,19%
041	OPERATIONS PATRIMONIALES	511 000,00	466 598,92	0,00	91,31%
Total des recettes d'ordre d'investissement		8 185 855,99	1 989 062,57	0,00	24,30%
TOTAL		19 567 768,11	10 560 874,69	2 337 266,90	53,97%

L'évolution des recettes d'investissement

(Hors reports)	2023		2024		Evolution 2024/2023
	Euros	%	Euros	%	
Objet					
Emprunts et assimilés	2 000 000,00	36,14%	2 500 000,00	23,67%	25,00%
Dotations, FCTVA, TLE...	1 173 651,81	10,60%	1 294 428,94	12,26%	10,29%
Subventions d'équipement et autres	122 174,37	4,93%	1 052 462,70	9,97%	761,44%
Opérations d'ordre	1 618 119,72	36,90%	1 989 062,57	18,83%	22,92%
Réserves affectées (compte 1068)	455 672,74	11,43%	3 724 920,48	35,27%	717,46%
Total	5 369 618,64	100,00%	10 560 874,69	100,00%	96,68%

Les principaux produits permettant le financement des investissements concernent :

1 - Chapitre 10 – Dotations, Fonds divers et réserves

Les dotations reçues en investissement concernent principalement le FCTVA. Ce remboursement par l'Etat d'une partie de la TVA (16,404%) sur les dépenses d'investissement éligibles 2023 est de 1 001 447,78 €.

La taxe d'aménagement (ancienne taxe locale d'équipement) représente 292 981,16 €. Cette taxe est reversée par Bordeaux Métropole dans le cadre de l'instauration d'une rétrocession aux communes membres des taxes locales d'équipement et d'aménagement perçues par elle.

2 - Chapitre 13 – Subventions d'investissement et immobilisations

Les subventions perçues représentent un total de 1 052 462,70 €. Il s'agit principalement :

- du solde des subventions perçues dans le cadre de l'opération Bourdieu de Ferron pour 460 344,06 €
- du solde des subventions perçues dans le cadre de l'opération réseau de chaleur Moussa pour 369 155,13 €
- de subventions de Bordeaux Métropole dans le cadre du CODEV pour 112 749,31 €
- du versement de subventions dans le cadre de la création d'un City Stade pour 52 320,00 €
- du premier acompte de la subvention du conseil départemental pour la création d'une salle de boxe au Pinsan à hauteur de 32 738,20 €.

3 - Chapitre 16 - Emprunts et dettes assimilées

Un emprunt de 2 500 000 € a été négocié et contracté en fin d'année 2023, avec une phase de mobilisation portée jusqu'au 30 juin 2024 au taux fixe de 4,22 %. Il figurait dans les recettes restant à réaliser sur les comptes de 2023. Il a été encaissé en avril 2024.

Un nouvel emprunt de 1 500 000 € a été contractualisé fin 2024. Il figure en reste à réaliser et sera perçu en 2025. Le taux fixe obtenu sur 15 ans est de 3,33 %.

⇒ Dépenses d'investissement

Prévisions =	19 567 768,11
Réalisations = (mandats + restes à réaliser)	18 306 780,83
Taux global de réalisation	93,56%

Répartition des dépenses d'investissement

Chap.	Libellé	Crédits Ouverts	Mandats émis	Restes à réaliser	Taux de réalisation (Mandats émis)
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	426 489,70	180 734,63	116 946,00	42,38%
204	SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT VERSEES	587 331,12	161 382,90	390 261,59	27,48%
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 592 134,70	4 136 488,17	1 819 645,72	62,75%
23	IMMOBILISATIONS EN COURS	392 334,83	321 860,95	50 018,88	82,04%
	Total des opérations d'équipement	3 589 906,68	3 063 885,51	152 467,48	85,35%
	Total des dépenses d'équipement	11 588 197,03	7 864 352,16	2 529 339,67	67,87%
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	0,00	0,00	0,00	
16	EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	1 806 000,00	1 801 792,54	0,00	99,77%
45	COMPTABILITE DISTINCTE RATTACHEE	0,00	0,00	0,00	
	Total des dépenses financières	1 806 000,00	1 801 792,54	0,00	99,77%
	Total des dépenses réelles d'investissement	13 394 197,03	9 666 144,70	2 529 339,67	72,17%
040	OPE. D'ORDRE DE TRANSFERTS ENTRE SECTION	905 876,00	888 002,46	0,00	98,03%
041	OPERATIONS PATRIMONIALES	511 000,00	466 598,92	0,00	91,31%
	Total des dépenses d'ordre d'investissement	1 416 876,00	1 354 601,38	0,00	95,60%
D001	Solde d'exécution négatif reporté de N-1	4 756 695,08	4 756 695,08	0,00	100,00%
	TOTAL	19 567 768,11	15 777 441,16	2 529 339,67	80,63%

L'évolution des dépenses d'investissement

(Hors reports)	2023		2024		Evolution 2024/2023
	Euros	%	Euros	%	
Objet					
Remboursement dette en capital et cautions	1 861 792,47	17,60%	1 801 792,54	11,42%	-3,22%
Acquisitions et Travaux	7 203 581,46	42,00%	7 815 451,16	49,54%	8,49%
ACI	48 901,00	0,47%	48 901,00	0,31%	0,00%
Opérations d'ordre	322 630,67	11,99%	1 354 601,38	8,59%	319,86%
dont travaux en régie	18 787,87	0,11%	18 796,19	0,12%	0,04%
Régularisations	0,00	0,01%	0,00	0,00%	#DIV/0!
Déficit d'investissement reporté	689 658,12	27,94%	4 756 695,08	30,15%	589,72%
Total	10 126 563,72	100,00%	15 777 441,16	100,00%	55,80%

1 - Chapitres 20 à 23 et les chapitres opérations

Les principales dépenses d'équipement réalisées (acquisitions et travaux) atteignent 7 864 352,16 €.

Hors travaux en régie, ces dépenses par grandes délégations sont les suivantes :

Aménagement urbain – Patrimoine	1 024 556,27 €
---------------------------------	----------------

- . Poursuite du plan amélioration énergétique de l'éclairage public.
- . Mise en place du dispositif « J'allume ma rue »
- . Enfouissement des réseaux diverses rues
- . Acquisition de mobilier urbain
- . Convention aménagement ZAC Carès Cantinolle avec la Fabrique de Bordeaux Métropole
- . Acquisitions de parcelles

Education – Jeunesse	720 792,52 €
----------------------	--------------

- . Dotation en matériel, jeux et mobiliers des 5 groupes scolaires et des restaurants
- . Renouvellement du matériel informatique dans les écoles
- . Réfection de la toiture de l'école maternelle Claverie
- . Végétalisation des cours d'écoles
- . Rénovation des vitrages au pôle éducatif

Culture – Citoyenneté	605 855,98 €
-----------------------	--------------

- . Renouvellement de matériel pour le théâtre et la salle du Vigean
- . Travaux d'aménagement et équipement pour la 2^{ème} salle de cinéma
- . Budget participatif
- . Fin des travaux et équipements Bourdieu de Ferron

Sport – Vie associative	2 970 302,41 €
-------------------------	----------------

- . Acquisition de matériel et mobilier pour les manifestations
- . Acquisition de matériels techniques et sportifs
- . Eclairage LED et rénovation du terrain de rugby
- . Travaux de reprise de remontée d'eau sous la dalle du COSEC
- . Remplacement du dernier cheneau au COSEC
- . Réfection volets et bardage de la salle de gym Migron
- . Etudes et travaux pour la restructuration des locaux du Pinsan
- . Mobilier et matériel pour la nouvelle salle de boxe au Pinsan
- . Maîtrise d'œuvre pour le projet de gymnase à Cantinolle

- . Dotation en matériel, jeux et mobilier des lieux d'accueil petite enfance
- . Rénovation de la crèche du Vigean
- . Rénovation des clôtures des crèches du Bourg et Migron
- . Maîtrise d'œuvre dans le cadre de la Maison des Générations

- . Equipement en matériels techniques (CTM, garage, propreté, espaces verts ...)
- . Renouvellement des équipements informatiques des services
- . Mise en place d'une nouvelle téléphonie
- . Acquisitions ou mises à jour de logiciels
- . Acquisition de véhicules
- . Suite des travaux de rénovation liés à la tempête de juin 2022
- . Fourniture et pose de plaques de rues
- . Plantations d'arbres et aménagements paysagers d'espaces verts
- . Etudes thermiques sur les bâtiments communaux
- . Fin des travaux liés à la restructuration du CTM
- . Rénovation couverture salle tennis de table
- . Acquisition de cendriers de rue

2 - Chapitre 16 – Emprunts et dettes assimilées

En 2024 le remboursement du capital de la dette s'est porté à 1 801 792,54€.

Le capital restant dû au 31.12.2024 s'élève à 14 171 065,73 € contre 13 472 858,27 € l'année précédente. Le ratio « annuité de la dette » (remboursement du capital et des intérêts) par rapport aux recettes réelles de fonctionnement reste sous la barre des 10% pour 6,94 %.

Enfin, la capacité dynamique de désendettement (encours au 31/12 comparé à l'épargne brute neutralisée des cessions) passe à 4,56 années pour 3,01 années en 2023 (le seuil d'alerte est de 12 ans pour les communes).

⇒ LES RESULTATS

Tenant compte des restes à réaliser en recettes et dépenses d'investissement ainsi que des résultats reportés de l'année 2023, le besoin de financement de la **section d'investissement** est arrêté à :

Recettes	12 898 141,59
Dépenses	18 306 780,83
Besoin	5 408 639,24

Le résultat de la **section de fonctionnement** est de :

Recettes	36 217 514,85
Dépenses	28 586 819,68
Résultat	7 630 695,17

Ce résultat est utilisé à hauteur de 5 408 639.24 € pour couvrir le besoin de la section d'investissement ; La somme restante de 2 222 055.93 € est reportée en section de fonctionnement à l'exercice 2025.

⇒ **LES RATIOS ISSUS DES COMPTES ADMINISTRATIFS 2023– 2024**

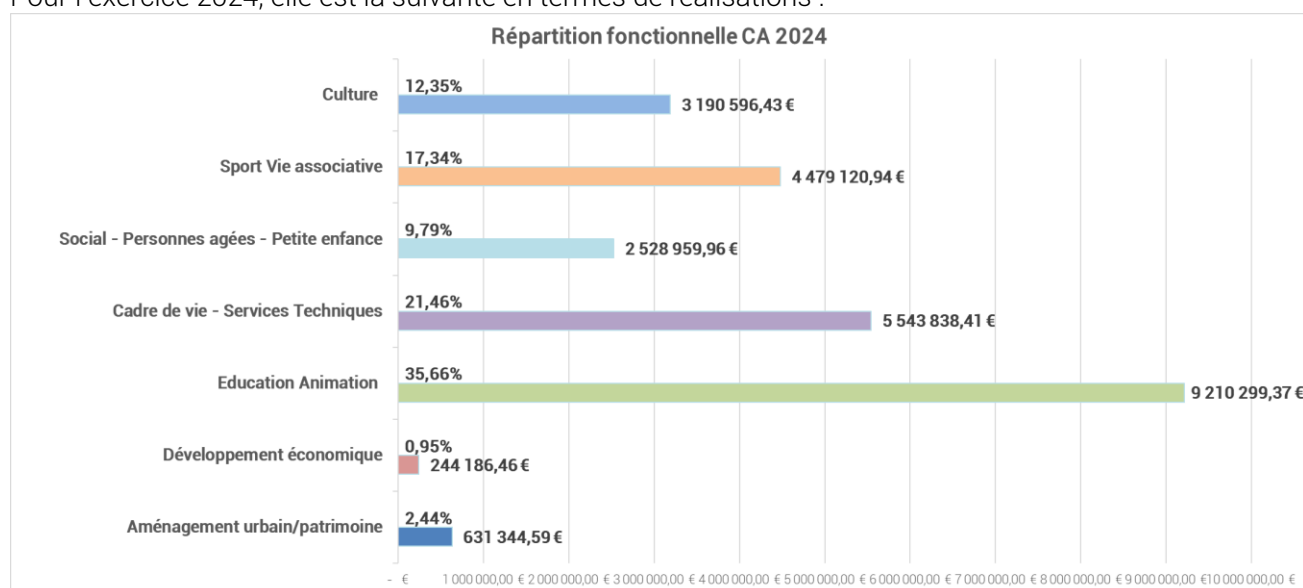
Informations financières	Valeurs communales 2023	Valeurs communales 2024	Moyennes nationales de la strate 2023 *
Dépenses réelles de fonctionnement/population	1 051,83 €	1 098,70 €	1348 €
Produit des impositions directes/population	757,94 €	786 €	777 €
Recettes réelles de fonctionnement/population	1 234,70 €	1 222,73 €	1562 €
Dépenses d'équipement brut/population	296,23 €	319,26 €	367 €
Encours de dette/population	550,29 €	575,29 €	990 €
DGF/population	97,26 €	97,87 €	200 €
Dépenses de personnel/dépenses réelles de fonctionnement	54,80 %	55,30 %	60.50 %
Dépenses de fonctionnement et remboursement dette en capital/recettes réelles de fonctionnement	91,35 %	95,84 %	92.90 %
Dépenses d'équipement brut/recettes réelles de fonctionnement	23,99 %	26,11 %	23.50 %
Encours de la dette/recettes réelles de fonctionnement	44,57 %	47,05 %	63.30 %
Coefficient de mobilisation du potentiel fiscal	1.23	1.21	

* Dernière année publiée. « Les comptes des communes – strate des communes de 20 000 à 50 000 habitants appartenant à un groupement fiscalisé (FPU) ». Millésime 2023 – collectivités-locales.gouv.fr

⇒ **LA REPARTITION FONCTIONNELLE DES DEPENSES TOTALES (hors dette, frais financiers et atténuations de charges)**

Au-delà d'une présentation comptable par nature des charges et des produits, le budget communal est réparti par secteurs d'activité et par grandes masses. Ce type de présentation permet d'appréhender chaque grande compétence de l'action municipale.

Pour l'exercice 2024, elle est la suivante en termes de réalisations :



03 - FINANCES – EXERCICE 2025 – AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024 : DÉCISION

Monsieur Jean-Baptiste MAÏTIA présente le rapport suivant :

« Tenant compte de l'approbation du Compte Financier Unique 2024, il y a lieu de procéder, conformément aux dispositions des articles L2311 -5 et R2311 - 12 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'instruction M57, à la couverture du besoin 2024 de la section d'investissement, restes à réaliser compris puis à l'affectation du résultat de la section de fonctionnement 2024 sur le budget de l'exercice 2025 comme suit :

	En euros
Résultat de la section de fonctionnement à affecter	
- Résultat de l'exercice	2 420 620,13 €
- Résultat reporté de l'exercice antérieur	5 210 075,04 €
- Résultat de clôture à affecter :	7 630 695,17 €
Besoin réel de financement de la section d'investissement	
- Résultat de la section d'investissement de l'exercice	- 459 871,39 €
- Résultat reporté de l'exercice antérieur	- 4 756 695,08 €
- Résultat comptable cumulé :	- 5 216 566,47 €
- Recettes d'investissement restant à réaliser	2 337 266,90 €
- Dépenses d'investissement engagées non mandatées	2 529 339,67 €
- Solde des restes à réaliser :	- 192 072,77 €
- Besoin réel de financement :	5 408 639,24 €
Affectation du résultat du budget Caisse des Ecoles suite dissolution	
- Résultat de clôture à affecter :	37 299,68 €
Affectation définitive du résultat de fonctionnement	
- En couverture du besoin réel de financement de la section d'investissement (compte 1068)	5 408 639,24 €
- En excédent reporté à la section de fonctionnement (compte R002)	2 259 355,61 €
TOTAL AFFECTE	7 667 994,85 €

Je vous remercie donc de bien vouloir :

- décider de l'affectation définitive du résultat de l'exercice 2024 au budget 2025 conformément aux dispositions des articles L2311 -5 et R2311 - 12 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'instruction M57, ainsi qu'il suit :

Section de fonctionnement		Section d'investissement	
Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes
	R002 – Résultat de fonctionnement reporté :	D001 - Solde d'exécution reporté :	R1068 - Excédents de fonctionnement capitalisés :
	2 259 355,61 €	5 216 566,47 €	5 408 639,24 €

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 33 voix Pour et 1 Contre.

04 - FINANCES – EXERCICE 2025 – BUDGET PRIMITIF : ADOPTION

Monsieur Jean-Baptiste MAÏTIA présente le rapport suivant :

« Le projet de budget primitif du budget principal de la Ville pour l'exercice 2025, dont vous avez chacun reçu un exemplaire intégral accompagné de la note de présentation prévue à l'article L2313-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, soumis à l'approbation de notre assemblée, conformément aux articles L2312-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, s'équilibre globalement, avec les restes à réaliser en dépenses et en recettes, à la somme de 50 811 259,75 €.

Soit en section d'investissement : 18 203 160,14 €
Soit en section de fonctionnement : 32 608 099,61 €

Les chapitres budgétaires sont présentés et votés par nature aussi bien en fonctionnement qu'en investissement avec pour cette section des opérations-chapitres.

Il comporte, suite à notre précédente décision, l'affectation du résultat 2024 ainsi que les restes à réaliser de l'exercice clos, en investissement comme en fonctionnement. De même, il inclut les opérations d'investissement de la Ville traduisant les choix présentés lors du débat d'orientations budgétaires et également les dépenses d'investissement déjà votées le 11 décembre 2024 avant adoption du budget primitif.

L'autofinancement prévisionnel de l'exercice 2025 est de : 3 889 963 €.

Le document remis contient également l'ensemble des annexes obligatoires et notamment les subventions de fonctionnement dont les crédits sont prévus à l'article 65748. Ce document fixe conformément à l'article L2311-7 les bénéficiaires desdites subventions. Dans le souci d'une plus grande transparence, une convention d'objectifs sera passée avec toutes les associations ou organismes bénéficiant d'une subvention égale ou supérieure à 1 525 € alors même que le seuil réglementaire a été porté par le décret 2001-495 du 6 juin 2001 à 23 000 €.

Monsieur MAITIA rappelle le contexte national et international perturbé et fragile dont les éléments sont précisés dans le Rapport d'Orientations Budgétaires : guerre en Ukraine et en Palestine, dimension climatique, ainsi que les ponctions gouvernementales au travers du DILICO notamment. Il indique que le résultat 2024 de la gestion de la ville permettra de tempérer l'année 2025 avec une conjoncture locale atténuant le contexte global grâce à une maîtrise des dépenses de fonctionnement répondant aux besoins de la population avec un programme d'investissement incluant des équipements structurants, de proximité, durables, intégrant les enjeux de transition écologique. Il présente le budget de 50 811 259 € respectivement en équilibre en recettes et en dépenses à hauteur de 32 608 099 € pour le fonctionnement et 18 203 160 € pour l'investissement. Il souligne une hausse prudente des recettes réelles de fonctionnement réparties, pour 10.05 % en produits des services de la Ville, pour 74.93 % en impôts et taxes (+3.04 % sur 2024) pour 13.42 % en dotations et participations. En matière de dépenses réelles de fonctionnement, il note la stabilité du chapitre 11 des charges à caractère général avec la recherche d'économies et une baisse des dépenses d'énergie (J'allume ma rue , LED...), une hausse du chapitre 12 des charges de personnel de 5.55 % au regard du BP précédent (GVT, CNRACL, CIA, extension en année pleine et recrutement de 2 nouveaux policiers), et de l'évolution haussière des autres charges de gestion courantes du chapitre 65 avec les subventions aux associations, au CCAS et au Centre Social, mais aussi à l'antenne de santé (15 000 €) et de l'intégration provisionnelle de 12 000 € des cartes culture-sport. Globalement, le budget de la section de fonctionnement développe un autofinancement conséquent de 3 889 963 € avec le virement prévisionnel à la section d'investissement ainsi que les amortissements et provisions atténués par des opérations d'ordre.

Pour les investissements, les opérations concernent aussi les restes à réaliser en recettes et en dépenses. Celles de l'exercice 2025, d'un montant global de 7 763 452 €, sont retracées par délégation d'adjoint dans le rapport de synthèse. Il précise que les masses financières des travaux et réalisations susceptibles de bénéficier du fonds vert ont fait l'objet d'un regroupement sous la délégation « Environnement ,Transition Ecologique » pour un montant de 1 082 800 € et que du fait de leur nature ces investissements restent cependant inscrits dans le domaine de leurs délégations respectives. Le rapport présente les ratios financiers issus du budget. Ils restent globalement meilleurs que ceux de la moyenne nationale de la strate pourtant datés d'il y a 2 ans. La répartition fonctionnelle des moyens budgétaires par domaine d'action met sur le « podium » l'éducation , le cadre de vie et le social. Ainsi le budget proposé concourt à l'amélioration du cadre de vie des habitants avec la mise en œuvre de projets structurants.

Madame SANGUINET-JIMENEZ souligne que le budget primitif de 2025 reflète des choix qui auront un impact durable sur la commune. En tant qu'élue non majoritaire, elle souhaite insister sur deux points essentiels : la transparence et la priorité donnée aux besoins des concitoyens. Elle considère qu'une fois de plus le budget a été construit au doigt mouillé. Il est crucial que chaque euro dépensé réponde à des enjeux réels et à des attentes concrètes. Elle invite à faire preuve de vigilance quant aux investissements, et à garantir une gestion financière saine et rigoureuse, au service du bien commun. Dans ce contexte, et après analyse, elle ne peut pas soutenir ce budget, qui, selon elle, ne répond pas pleinement aux attentes des administrés.

Monsieur MESPLÈDE souhaite revenir sur les investissements portés au cadre de vie de la commune. Plusieurs projets sont prévus cette année : avec la création de deux nouveaux parcs en cœur de quartier. Le Bois de la Comtesse au Vigean est une parcelle de 5 589 m² ayant appartenu à la famille de Ségur. Son aménagement a été imaginé de A à Z, avec l'accompagnement des services, d'une naturaliste de l'association Connaissance d'Eysines, par des habitantes et habitants d'Eysines, la fabrique citoyenne, instance participative qui a œuvré pendant 18 mois à la réflexion et au devenir de ce futur parc. Il se situe entre la rue Cap de Haut et l'avenue du Médoc. Deux entrées existent dont une en face de l'avenue de Picot. L'ouverture est prévue à l'automne 2025, pour un budget global de moins de 100 000 € qui comprend le nettoyage, la mise en sécurité, les plantations d'espèces endémiques, la création d'une allée calcaire PMR, la réalisation des clôtures, la pose de barrières sélectives, l'implantation de mobiliers urbains bois sur-mesure, de bancs, d'une petite agora, de panneaux d'exposition, d'une boîte à livres et d'arceaux à vélo. Des panneaux pédagogiques d'observation de la biodiversité en présence y seront disposés. L'objectif de ce parc est de conserver son esprit cocon, d'en faire un lieu de détente, d'observation de la nature sur site et un espace de culture avec éventuellement des lectures à haute voix, des petites représentations ou encore des expositions. Les travaux ont déjà débuté, le nettoyage et les accès en allée calcaire ont été réalisés en début d'année.

Le parc de la Maison des Générations d'une superficie de 2 500 m² constituera un parc de proximité ouvert sur les continuités paysagères et fonctionnelles du centre bourg. Son ouverture est prévue début 2026. Le projet prévoit des plantations, de l'apport de terre végétale et compost, la réalisation d'un cheminement PMR et la pose de clôtures, de portillons, d'éclairages de mobiliers urbains et de jeux. Ces travaux s'intègrent dans le projet global de rénovation de la Maison Labat dans le cadre de la création de la Maison des Générations pour une enveloppe globale d'environ 5M€.

Il ajoute que la ville poursuit le plan de végétalisation et re-végétalisation des espaces publics avec pour rappel en 2024 des plantations pour une enveloppe de 82 000 € soit 160 arbres plantés, 859 arbustes, 2 986 plantes vivaces, 7 000 bulbes. Une distribution de 400 plants a été organisée dans le cadre de la fête de l'arbre. A toutes ces réalisations, s'ajoute l'aménagement paysager de la rue Jean Baptiste Perrin pour une enveloppe de 95 000 € .

Pour 2025 il dit prévoir des plantations pour une enveloppe de 90 000 € soit 216 arbres, 1 484 arbustes et 4 807 plantes vivaces. La végétalisation des cours d'écoles se poursuit également avec pour l'école René Girol le dé-bitumage et la création d'une allée, la création d'un petit jardin sur la partie haute, les plantations et l'aménagement paysager, la création d'un potager pour des animations pour un coût de 19 030 €. Pour l'école élémentaire Claverie sont prévus le dé-bitumage de la cour, avec plantations et réaménagement, l'achat d'une terrasse et scène extérieure, la création d'une ombrière, la peinture de jeux et parcours sportifs sur le sol pour un total des coûts de 89 857 €.

L'école élémentaire Migron est également concernée par le dé-bitumage, la création d'une allée, la mise en place d'un gazon synthétique et d'un pare-ballon, des plantations, la construction d'une cabane, la réfection du city stade avec une caisse de foot et de basket pour un total de 103 527 €.

Tous ces travaux viennent en complément de ceux déjà réalisés depuis le début du mandat à l'école de la Forêt élémentaire et à la maternelle Raoul Déjean.

Il ajoute que l'entretien et l'aménagement des espaces verts sont effectués par une équipe professionnelle, motivée et engagée composée d'un responsable, de vingt-quatre agents et un apprenti qu'il tient à remercier pour leur engagement au quotidien.

Monsieur BOURLON annonce que son groupe votera contre ce budget. Il relève que Monsieur Maïta remet en cause la conjoncture économique. Cependant il considère que le budget ici présenté ne prévoit pas d'économies budgétaires. Pendant cette période difficile, il conviendrait, selon lui, de réaliser une liste d'économies et de mettre en place une chasse aux coûts. Le pays est très endetté, les communes le sont également et il ne voit pas de mesures d'économies significatives dans ce budget. Il craint que l'on ne se fasse « rattraper » par les instances européennes et internationales.

Madame LE MAIRE sollicite ses conseils quant à la chasse aux coûts qui pourrait être menée. S'agit-il de réduire les investissements ou la masse salariale qui porte 55 % du coût de fonctionnement ? Elle serait intéressée de connaître les services publics qu'il souhaiterait voir diminuer. Surtout que, parallèlement, il est demandé à la Municipalité d'accélérer sur d'autres questions.

Elle rappelle que les collectivités sont appelées par le gouvernement de manière conséquente à contribuer à la résorption du déficit public. Elle veut mettre en exergue quelques éléments qu'elle trouve significatifs. Si elle fait le cumul des contributions, la CNRACL, le Dilico et la baisse de la DGF (-50 000 € cette année et -3,6M€ sur le mandat), elle constate un manque à gagner pour la commune de 550 000 € sur l'exercice 2025. La revalorisation des bases dans le cadre de la loi finances fait apparaître un solde de ressources fiscales pour la commune de 400 000 €. La commune doit donc pallier ce manque à gagner.

S'agissant de l'encours de dette, il est de 14M€ pour 15M€ en début de mandat. La Municipalité a diminué sa dette tout en réalisant 36 M€ d'investissements grâce à la gestion rigoureuse et saine de la Ville. Par ailleurs, le ratio de la dette par habitant est de 572 € alors que pour les communes de la strate équivalente, il est de 990 €/habitant. La Ville d'Eysines est bien moins endettée que les communes comparables de la même strate.

Elle réaffirme que la ville bénéficie d'une gestion saine et rigoureuse et elle attend les conseils de M.Bourlon concernant les services publics qu'il pense devoir supprimer afin de réaliser une économie sur les coûts.

Madame PIET-BURGUÈS rappelle la place que l'Education occupe dans les politiques publiques de la Ville. Aussi, ce budget 2025, consacre une part importante pour l'Education, tant en investissement (entretien du patrimoine scolaire rappel : 11 écoles) qu'en fonctionnement (animation, formation, personnel). Elle en cite quelques exemples. Pour l'école du Derby, 540 000 € sont consacrés aux travaux de VMC et d'étanchéité de tout le groupe scolaire élémentaire.

Pour Claverie, 100 000€ seront dédiés à la réfection de la salle d'hygiène et à l'amélioration fonctionnelle des locaux de la maternelle.

La ville poursuit ses dotations en matériel informatique. Avec ce dernier investissement de 74 000€, toutes les écoles seront câblées, bénéficieront de nouvelles box permettant de meilleurs débits, tous les PC des enseignants seront renouvelés avec pour chacun, un Pack Office installé. Un budget est également prévu pour équiper si nécessaire en informatique une ouverture de classe ou pour des remplacements de matériel.

Pour ce qui concerne le fonctionnement, elle annonce la création d'un nouvel événement « Jeunesse » s'adressant aux 11-18 ans, intitulé « L'enjeu, place aux jeunes » qui se déroulera sur la grande place du Bourg le 25 avril 2025 pour un budget à hauteur de 8000€ sans compter l'investissement de différents services de la ville et de l'Eycho centre social et culturel.

Elle relève également la dotation de 9000€ dévolue au bon fonctionnement de la carte Jeune métropolitaine, qui a été lancée officiellement le 20 mars, 251 cartes ont été délivrées à ce jour et un stand sera prévu à cet effet lors de la manifestation « jeunesse ».

Ces deux nouveautés ont pour but de faciliter et de compléter l'offre pour cette tranche d'âge spécifique, les rencontres et les actions qui favorisent l'accès à la culture, au sport, à la citoyenneté, à la santé et au numérique.

Monsieur BOURLON n'est pas dans une logique de diminuer les services publics dédiés à la population. A ce titre, il saisit l'occasion pour remercier le service état-civil qu'il a dû récemment solliciter, pour son efficacité. En revanche, en matière d'économies il trouve assez contreproductif de procéder au remplacement des enrobés des cours d'école par de la végétalisation. Il en veut pour exemple ce qui se produit à Bordeaux où les revêtements sont remplacés par des plantations qui ne survivent pas en raison notamment de l'inadaptation des sols. Ce sont, pour lui, des économies qui pourraient être réalisées.

Madame LE MAIRE souligne que lorsque la ville végétalise les cours d'école, elle répond à un enjeu majeur et agit concrètement face au réchauffement climatique. En favorisant l'installation de zones vertes on contribue à limiter les effets des fortes chaleurs estivales grâce à des zones d'ombre naturelles. On plante des végétaux non gourmands en eau et en entretien. Elle considère qu'il convient d'intégrer cette nécessité. Les pouvoirs publics et les communes en particulier ont des efforts à faire pour s'adapter au réchauffement climatique. En redonnant sa place à la nature la municipalité fait en sorte que la ville soit plus respirable et agréable à vivre notamment dans les périodes de grosses canicules. Elle prend en compte les remerciements à l'endroit des services qui sont effectivement performants tout en étant en nombre juste suffisant. Là aussi c'est une manière de préserver les finances de la ville sans avoir à augmenter les impôts.

Monsieur MAITIA répond à Madame Sanguinet-Jimenez en affirmant qu'une grande vigilance est apportée dans l'élaboration budgétaire. La construction du budget s'exerce en toute transparence et fait l'objet d'une présentation en détail au cours de la commission finances. S'agissant des économies réalisées, le compte 60 correspondant aux charges à caractère général, pour ne citer que celui-ci, fait apparaître cette année une ligne budgétaire de 6 758 243€ pour 6 763 662,23€ l'an dernier. Compte tenu de l'inflation cela démontre les efforts réalisés en matière d'économie et « chasse aux coûts ». En ce qui concerne les charges de personnel la ville procède à des recrutements mesurés, au plus juste des besoins comme vient de l'indiquer Mme le Maire.

Madame LE MAIRE revient sur la remarque « au doigt mouillé » qu'elle trouve particulièrement en décalage avec la réalité. Ce n'est pas juste ni pour l'adjoint aux finances ni pour les services ni pour l'ensemble des adjoints qui suivent leur ligne budgétaire de manière très rigoureuse en veillant toujours à l'économie. Elle ajoute que « le doigt mouillé » c'est ce que l'on subit depuis quelques années et en particulier depuis les huit derniers mois, avec les fluctuations des divers gouvernements et la loi de finances qui vient d'être votée in extrémis avec toutes les incertitudes qu'elle comporte.

Madame SEGUINAU rappelle que, selon différents travaux, la France va connaître un réchauffement moyen de +2 °C d'ici à 2030, +2,7 °C d'ici à 2050, et +4 °C en 2100. Face à cette urgence climatique il convient d'agir. Elle se félicite que la Ville prenne des mesures concrètes en végétalisant par exemple les cours d'école. A l'instar de la Ville de Bordeaux, toutes les communes vont devoir faire preuve d'une grande adaptabilité face au changement climatique. Elle est très fière du plan de plantations d'arbres qui vient d'être présenté par M. Mesplède. Il est urgent de faire en sorte d'offrir un environnement le moins calorifique possible. Là aussi, en réalisant des plantations, on agit sur l'abaissement des températures et on anticipe sur le futur en réalisant des économies sur les moyens de climatisation notamment.

Monsieur BOURLON réfute ces idées alarmistes. Il reproche à la Municipalité de considérer le climat à hauteur d'homme et non à hauteur de la planète. Il assure qu'il y a toujours eu des variations naturelles du climat y compris avant l'ère humaine.

Madame LE MAIRE fait observer qu'il s'agit là d'un argument développé par certains climato-sceptiques. Bien qu'il convienne de considérer globalement ces fluctuations climatiques, l'impact de l'homme sur le réchauffement climatique est un facteur prééminent.

Ceci étant, je vous demande de bien vouloir :

- adopter, chapitre par chapitre, le budget primitif de la Ville pour l'exercice 2025

En section de fonctionnement

⇒ Dépenses nouvelles de l'exercice :

Les chapitres

- 011 Charges à caractère général	29 Pour	5 Contre
- 012 Charges de personnel	29 Pour	5 Contre
- 014 Atténuation de produits	29 Pour	5 Contre
- 65 Autres charges de gestion courante	29 Pour	5 Contre

dont individualisation du compte 65748 établie par bénéficiaires

La liste des votes et non-participations au vote est la suivante, par bénéficiaire :

CONSEIL MUNICIPAL du 26 mars 2025

EYSINES

Nom de l'organisme bénéficiaire	Montant de la subvention	Votants			Non participation au vote
		Pour	Contre	Abstention	
A CORPS PARFAIT	1 300,00	29	5	0	0
A URBA	20 000,00	28	5	0	1
ADSI TECHNOWEST	31 686,20	26	5	0	3
AJR - AIDE AUX GENS EN RECHERCHE D EMPLOI PAR LE PARRAINAGE	500,00	29	5	0	0
ALLEGRO	300,00	27	5	0	2
AMAP DE MIGRON	100,00	29	5	0	0
AMICALE LAIQUE D EYSINES	43 500,00	26	4	0	4
ASS DEFENSE DES MUSIQUES ALTERNATIVES EN AQUITAINE	5 000,00	29	5	0	0
ASS EYSINO HAILLANAISE DE DEFENSE CONTRE LES NUISANCES DE L AEROPORT	1 000,00	22	4	0	8
ASSOCIATION DES CINEMAS DE PROXIMITE DE LA GIRONDE	3 457,00	29	5	0	0
ASSOCIATION FAMILIALE LAIQUE	400,00	29	4	0	1
ASSOCIATION GIHP AQUITAINE	220,00	29	4	0	1
ASSOCIATION GYMNASTIQUE VOLONTAIRE	1 500,00	29	5	0	0
ASSOCIATION L EYPIECERIE	30 000,00	28	4	0	2
ASSOCIATION LE CARROUSEL	3 500,00	29	5	0	0
ASSOCIATION LES COMPAGNONS BATISSEURS	1 000,00	29	4	0	1
ASSOCIATION POUR LE DON DE SANG BENEVOLE EYSINES	800,00	21	5	0	8
ASSOCIATION SHONEN ART	600,00	29	5	0	0
ASSOCIATION SPORTIVE COLLEGE ALBERT CAMUS	200,00	29	5	0	0
ASSOCIATION VELO CITE	200,00	28	5	0	1
ASSOCIATION WEEK END JOB	200,00	29	5	0	0
BANQUE ALIMENTAIRE DE BORDEAUX	800,00	28	5	0	1
CELTIC33	2 150,00	28	4	0	2
CEPAJ	6 400,00	23	4	0	7
CERCLE D ARTS MARTIAUX DE MIGRON	5 000,00	29	5	0	0
CERCLE SBF 33	1 250,00	29	5	0	0
CLUB AMITIE DES COEURS	2 800,00	29	5	0	0
CLUB DES ENTREPRISES D'EYSINES	1 500,00	28	4	0	2
CLUB DOUCEUR DE VIVRE	1 400,00	29	5	0	0
CLUB SUBAQUATIQUE MUNICIPALE	1 200,00	27	4	0	3
COMITE ENTENTE ACVG	1 500,00	29	5	0	0
CONFRERIE DE LA POMME DE TERRE	4 500,00	24	5	0	5
CONNAISSANCE D EYSINES	1 500,00	26	3	0	5
COS VILLE D EYSINES	50 000,00	16	5	0	13
COULEUR CANETTE	800,00	29	5	0	0
CRAVATE SOLIDAIRE	250,00	29	5	0	0
CROIX ROUGE FRANCAISE	2 050,00	29	4	0	1
CROIX ROUGE FRANCAISE	900,00	29	4	0	1
DANCE LAB	1 300,00	28	5	0	1
DIAGONALE DES REVES	300,00	29	4	0	1
ECOLE DE JUDO D EYSINES	3 600,00	29	5	0	0
ENERGIZEN33	1 500,00	29	4	0	1
ESPRIT DEFENSE	250,00	29	5	0	0
ETOILE SPORTIVE EYSINAISE BASKET	7 800,00	28	5	0	1
ETOILE SPORTIVE EYSINAISE FOOTBALL	23 000,00	29	5	0	0
ETOILE SPORTIVE EYSINAISE RUGBY	2 500,00	28	4	0	2
EYSINES AQUA PLUS	4 000,00	27	5	0	2
EYSINES GR	1 500,00	28	5	0	1
EYSINES HANDBALL CLUB	12 800,00	28	5	0	1
EYSINES VOLLEY BALL	1 600,00	29	5	0	0
FRANCE SHOKOTAN EYSINES	500,00	29	5	0	0
GESA SPELEOLOGIE	150,00	29	5	0	0
JEUNES SAPEURS POMPIERS DU CENTRE DE SAINT MEDARD EN JALLES	100,00	29	4	0	1
L ENTRAIN POUR TOUS	1 700,00	28	5	0	1
LA MEMOIRE DE BORDEAUX METROPOLE	200,00	29	5	0	0
LA PREVENTION ROUTIERE	90,00	29	5	0	0
LES CENTURIONS DU SOUD OUEST	200,00	29	5	0	0
LYCEE DES METIERS CHARLES PEGUY	200,00	29	5	0	0
MAILLON CYCLO CLUB EYSINAIS	1 000,00	28	5	0	1
MAJORETTES LES FLEURS DE LYS	600,00	29	4	0	1
MEDAILLES MILITAIRES 392 SECTION	150,00	29	5	0	0
MISSION LOCALE TECHNOWEST	34 520,00	28	5	0	1
MUSIQUES DE NUIT DIFFUSION	11 000,00	29	5	0	0
OAREIL	200,00	29	5	0	0
POLYPHONIES A EYSINES	8 000,00	29	5	0	0
RAIDERS EYSINES BASEBALL CLUB	3 000,00	29	5	0	0
SECOURS CATHOLIQUE	500,00	29	4	0	1
SOCIETE DES FETES DE LA SAINT JEAN	8 000,00	23	4	0	7
SOCIETE DES FETES DE LA SAINT JEAN CLUB PETITS VERRES D OTS	250,00	26	5	0	3
SOCIETE DES FETES DE LA SAINT JEAN SECTION FOIRE AU GRAS	1 200,00	25	4	0	5
SORIA	500,00	29	5	0	0
STE CARNAVALESQUE AURORE DE LA FORET	2 000,00	29	5	0	0
TENNIS CLUB DU PINSAN EYSINES	6 500,00	29	5	0	0
THEATRE DU CARTON PATE	4 500,00	28	5	0	1
TOUSDYS	1 500,00	29	5	0	0
UN REGARD UN SOURIRE	500,00	29	5	0	0
TOTAL	376 673,20				

- 66	Charges financières	29 Pour	5 Contre
- 67	Charges exceptionnelles	29 Pour	5 Contre
- 023	Virement à la section d'investissement	29 Pour	5 Contre
- 042	Opérations d'ordre de transferts entre sections	29 Pour	5 Contre

⇒ **Recettes nouvelles de l'exercice :**

Les chapitres

- 013	Atténuation de charges	29 Pour	5 Contre
- 70	Produits des services et du domaine	29 Pour	5 Contre
- 73	Impôts et taxes	29 Pour	5 Contre
- 74	Dotations et participations	29 Pour	5 Contre
- 75	Autres produits de gestion courante	29 Pour	5 Contre
- 042	Opération d'ordre de transferts entre section	29 Pour	5 Contre

En section d'investissement :

⇒ **Dépenses nouvelles de l'exercice**

Les chapitres

- 20	Immobilisations incorporelles	29 Pour	5 Contre
- 204	Subventions d'équipements versées	29 Pour	5 Contre
- 21	Immobilisations corporelles	29 Pour	5 Contre
- 23	Immobilisations en cours	29 Pour	5 Contre
- Les chapitres relatifs aux Opérations d'équipement			
N°66 – Maison des générations		29 Pour	5 Contre
N°67 – Création d'une salle de sport Carès Cantinolle		29 Pour	5 Contre
N°68 – Rénovation des vestiaires du Pinsan		29 Pour	5 Contre
- 16	Emprunts et dettes assimilées	29 Pour	5 Contre
- 040	Opérations d'ordre de transferts entre sections	29 Pour	5 Contre
- 041	Opérations patrimoniales	29 Pour	5 Contre

⇒ **Recettes nouvelles de l'exercice**

Les chapitres

- 10	Dotations, fonds divers et réserves	29 Pour	5 Contre
- 13	Subventions d'investissement	29 Pour	5 Contre
- 16	Emprunts et dettes assimilées		
- 024	Produits des cessions d'immobilisations	29 Pour	5 Contre
- 021	Virement de la section de fonctionnement	29 Pour	5 Contre
- 040	Opérations d'ordre de transfert entre sections	29 Pour	5 Contre
- 041	Opérations patrimoniales	29 Pour	5 Contre

Madame LE MAIRE remercie l'ensemble des directeurs pour l'exécution de ce budget et profite de cette occasion pour souhaiter la bienvenue à Mathieu Massé, nouveau Directeur des Services Techniques qui a pris ses fonctions depuis 2 mois.

BUDGET PRIMITIF 2025
Présentation brève et synthétique en application de l'article L2313-1 du CGCT

Voté chaque année par le conseil municipal, le budget de la commune présente l'ensemble des dépenses et des recettes prévues dans les différents domaines d'intervention de la Ville. Il reprend les grandes orientations budgétaires préalablement débattues.

Conformément aux orientations budgétaires débattues le 19 février 2025, le budget primitif 2025 doit prendre en compte un contexte financier encore largement perturbé. La loi de finances pour 2025 sollicite un effort de 2,2 milliards d'euros auprès des collectivités territoriales. Elles vont donc devoir faire face à des dépenses de fonctionnement en augmentation pour combler le déficit de l'Etat.

Dans ce contexte, la ville d'Eysines doit faire preuve d'agilité pour maintenir les orientations données :

- Une maîtrise indispensable des dépenses de fonctionnement, hors augmentations liées au contexte économique actuel,
- Un programme d'investissement avec la construction d'équipements structurants et nécessaires, intégrant les enjeux actuels de transition écologique.

Les éléments présentés lors du compte administratif de 2024 font apparaître une situation financière un peu plus dégradée que l'année dernière mais à hauteur de celle de 2022. Les efforts effectués notamment sur les charges à caractère général n'ont pas compensé la hausse de la masse salariale.

Toutefois la collectivité a pu poursuivre ses engagements en termes d'investissement, et continue de maintenir un niveau d'autofinancement suffisant afin de poursuivre ses investissements de manière engagée tout en préservant ses ratios de bonne gestion.

Le budget principal 2025

Le budget communal est composé de deux grandes sections : l'une consacrée au fonctionnement, où l'on trouve par exemple les frais de personnel, la consommation des fluides, les subventions aux associations, les impôts... et l'autre consacrée à l'investissement, avec les dépenses d'équipement durable sur les bâtiments ou l'éclairage public, mais aussi les diverses opérations financières, comme les emprunts bancaires.

Le budget principal total s'élève à 50 811 259,75 €.

L'équilibre budgétaire est retracé dans le tableau suivant :

L'ÉQUILIBRE BUDGÉTAIRE 2025 :
Propositions nouvelles 2025 et restes à réaliser 2024

FONCTIONNEMENT	
Recettes	Dépenses
Résultat reporté 2024 2 259 355,61 €	Charges à caractère général 6 758 243 €
Atténuations de charges 40 000 €	Charges de personnel 15 900 000 €
Produits services/domaine et autres 3 037 152 €	Reversement d'impôt à la Métropole et à l'Etat 2 390 423 €
Impôts et taxes 22 639 734 €	Autres charges :subventions CCAS/EYCHO/Associations 3 196 368,57 €
Dotations et participations 4 054 517 €	Charges financières 329 201,04 €
Autres produits de gestion courante 443 440 €	Charges exceptionnelles 10 000 €
Op d'ordre (tx régie étal charges) 133 901 €	Opérations d'ordre (amortissement provisions) 1 769 501 €
DONT RECETTES REELLES 30 214 843,00 €	DONT DEPENSES REELLES 28 584 235,61 €
TOTAL FONCTIONNEMENT 32 608 099,61 €	

INVESTISSEMENT	
Recettes	Dépenses
Restes à réaliser 2 337 266,90 €	Résultat reporté 2024 besoin de financement 5 216 566,47 €
Affectation du résultat 2024 exécute capitalisé 5 408 639,24 €	Restes à réaliser 2 529 339,67 €
Subventions nouvelles 167 000 €	Dépenses d'équipement 7 812 353 €
Produit des cessions 361 390 €	
Emprunt nouveau 4 000 000 €	
Dotations FCTVA Taxe aménagement 1 200 000 €	
Opérations patrimoniales 705 000 €	
Opérations d'ordre (amortissement provisions) 1 769 501 €	Remboursement de la dette 1 806 000 €
Virement prévisionnel de la section de fonctionnement 2 254 363 €	Opérations patrimoniales 705 000 €
DONT RECETTES REELLES 8 065 656,90 €	Op d'ordre (tx régie étal charges) 133 901 €
TOTAL INVESTISSEMENT 18 203 160,14 €	

AUTOFINANCEMENT PREVISIONNEL	3 889 963,00 €
-------------------------------------	-----------------------

SECTION DE FONCTIONNEMENT : répondre au mieux aux préoccupations et aux besoins de la population eysinaise

Le budget de fonctionnement fait apparaître les dépenses et les recettes prévisionnelles liées au fonctionnement courant des différents services que la commune rend aux habitants. Son volume tient compte également des mouvements financiers entre la Ville et Bordeaux-Métropole.

Construit, comme à l'accoutumée, de manière prudente, il intègre les résultats définitifs de l'année 2024 arrêtés à 2 259 355,61 € (dont 37 299,68 € de reprise suite à la dissolution du budget Caisse des Ecoles).

⇒ **Recettes de fonctionnement : 32 608 099,61 €**

Soit en volume - 6,57 % par rapport au BP 2024, et + 4,97 % pour les recettes réelles. Elles sont constituées de :

1-Chapitre 002- Résultat de fonctionnement reporté : 2 259 355,61 €

Ce chapitre, exécuté en mouvements d'ordre, enregistre l'affectation du résultat de l'année 2024 après avoir couvert, en premier lieu, le besoin de financement de la section d'investissement. Il intègre cette année 37 299,68 € suite à la dissolution du budget de la caisse des écoles au 31 décembre 2024.

2 - Chapitre 013 - Atténuations de charges : 40 000 €

Ces remboursements émanent de la CPAM pour ce qui concerne les indemnités journalières, et des agents de la Ville dans les cas de trop perçu.

3 - Chapitre 70 - Produits des services et du domaine : 3 037 152 €

Il s'agit de la part financée directement par les usagers des services payants parmi lesquels la restauration collective pour les élèves et les personnes âgées, les services périscolaires (accueils, centre de loisirs...) la piscine, le théâtre, ou de l'école de musique.

Ce chapitre enregistre également, le versement de la participation négociée avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la délégation de gestion pour la compétence « voirie ». Ce versement est augmenté de 233 185,00 € sur l'année 2025 suite à la conclusion d'un avenant à la convention permettant de mettre à jour le périmètre de la délégation.

4 - Chapitre 73 - Impôts et taxes : 22 639 734 €

Ce chapitre regroupe les impôts directs institués au profit de la commune. Pour ce qui concerne la fiscalité directe locale, celle-ci intègre la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et son remplacement par la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Le coefficient correcteur définitif chargé de garantir la compensation des recettes a été notifié à la commune en janvier 2022, et est fixé à 1,227739.

Elle intègre également la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

En 2025, aucune augmentation des taux n'est prévue.

Les taux sont donc respectivement les suivants :

Taxe d'habitation :	21,06% majoré de 50% pour les résidences secondaires
Foncier bâti :	47,37%
Foncier non-bâti :	66,82%

Les autres taxes sont composées de la dotation de solidarité communautaire versée par Bordeaux Métropole, de la taxe sur les pylônes électriques, de la taxe sur la consommation finale d'électricité, de la taxe sur la publicité et l'affichage et de la taxe additionnelle sur les droits de mutations.

5 - Chapitre 74 - Dotations et participations : 4 054 517 €

Ce chapitre enregistre les dotations et compensations de l'Etat, les recettes de la Caisse d'Allocations Familiales dans le cadre de la Convention Territoriale Globale, mais également depuis 2024 le remboursement de la commune du Haillan concernant les frais de la piscine intercommunale (auparavant sur le chapitre 013). Une diminution de plus de 50 000 € est prévue concernant la DGF.

6 - Chapitres 75 - Autres produits de gestion courante : 443 440 €

Ce chapitre concerne les loyers des locaux loués par la commune (locaux commerciaux à Migron...), la redevance due par le délégataire gestionnaire du cinéma Jean Renoir et les remboursements d'assurances. Le solde de l'indemnité d'assurance concernant le sinistre de la grêle devrait intervenir sur l'année 2025 à hauteur de 300 000 €.

⇒ Dépenses de fonctionnement : 32 608 099,61 €

Soit en volume - 6,57 % par rapport au BP 2024, et + 4,99 % pour les dépenses réelles. Elles sont constituées de :

1 - Chapitre 011 - Charges à caractère général : 6 758 243 €

Il s'agit de l'ensemble des dépenses destinées à l'activité des services, à l'entretien du patrimoine et aux cotisations d'assurance. Ce type de charges doit tenir compte de l'augmentation de notre patrimoine à entretenir ainsi que de la progression des usagers des services. Les procédures d'achat et de mise en concurrence permettent sur de nombreux postes de limiter au plus juste la progression de ces charges.

Afin de garantir la bonne situation financière de la commune, les crédits alloués au fonctionnement des services doivent rester stables. Les prévisions du budget 2025 sont donc équivalentes au BP et aux dépenses réalisées sur l'année 2024.

2 - Chapitre 012 - Charges de personnel : 15 900 000 €

Il prévoit une progression de l'ordre de 800 000 € par rapport au BP 2024, afin de tenir compte de l'augmentation de la cotisation CNRACL de 3 points (250 000 €), la mise en place du CIA, les recrutements de 2024 en année pleine et le GVT.

3 - Chapitre 014 - Atténuation de produits : 2 390 423 €

Il s'agit ici de reverser à Bordeaux Métropole la part qui lui revenait en 2001 sur les impôts « ménages » perçus par elle sur Eysines avant la mise en place de la taxe professionnelle unique ainsi que la quote-part des compétences transférées à la métropole depuis le 1^{er} janvier 2015 :

Soit :	. suppression de la taxe professionnelle :	1 264 314€
	. transfert compétences aire d'accueil des gens du voyage / délégation gaz / délégation ERDF / politique de la ville :	56 681€
	. transfert compétences balayage, espaces verts, mobilier urbain :	758 310€
	. transfert compétences espaces dédiés à tout mode de déplacement :	26 019 €
Total : 2 056 423 € en fonctionnement et 48 901 € en investissement.		

De même, la Ville a provisionné une somme de 200 000 € au titre du Fonds National de Péréquation des Ressources Communales et Intercommunales destinée à être reversée pour aider les communes les moins riches, ainsi qu'une somme de 134 000 € dans le cadre de la mise en place du dispositif de lissage conjoncturel des recettes fiscales des collectivités territoriales (DILICO) institué par la loi de finances 2025.

4 - Chapitre 65 - Autres charges de gestion courante : 3 196 368,57 €

Ces charges enregistrent les subventions allouées aux associations caritatives, culturelles et sportives pour 388 673,20 €, au Centre Social pour 490 000 €, au CCAS pour 1 830 000 €. Les subventions accordées au CCAS ainsi qu'au Centre Social sont augmentées de près de 400 000 € par rapport à 2024, afin de permettre aux établissements de financer l'augmentation des dépenses auxquelles ils doivent eux aussi faire face, notamment en matière de charges du personnel.

De plus avec le passage à la nouvelle nomenclature M57, il reprend les charges exceptionnelles qui étaient prévues au chapitre 67, notamment concernant les subventions exceptionnelles versées aux associations, les dispositifs comme la « carte culture-sport », ainsi que la redevance versée dans le cadre de la délégation de service public du cinéma Jean Renoir.

5 - Chapitre 66 - Charges financières : 329 201,04 €

Elles concernent le remboursement des intérêts des emprunts contractés par la ville pour financer une partie des travaux et équipements les années passées. Ces frais sont en légère augmentation par rapport à 2024.

6 - Chapitre 67 - Charges exceptionnelles : 10 000 €

Il est prévu une enveloppe de 10 000 € afin de pouvoir procéder à l'annulation de titres sur les exercices comptables antérieurs. En effet, avec la nomenclature M57, ce chapitre n'enregistre plus que les dépenses liées à l'annulation de titres sur exercices antérieurs, ainsi que les écritures comptables de cessions.

⇒ Globalement, l'autofinancement prévisionnel est de : 3 889 963 €.

Le budget de fonctionnement parvient à dégager cette somme pour financer la section d'investissement du budget. Il est composé du virement prévisionnel à la section d'investissement pour 2 254 363 € auxquels se rajoutent les amortissements et les provisions (1 769 501 €) nets des opérations d'ordre pour les travaux neufs dits en « régie » et l'étalement des charges pour un total de 133 901 €.

SECTION D'INVESTISSEMENT : rénover le patrimoine existant et doter la commune de nouveaux équipements structurants et utiles

Les dépenses et recettes de cette section s'équilibrent à 10 457 254 € hors Restes à réaliser et affectation de résultat.

Les investissements de la commune concernent aussi bien les acquisitions de matériels amortissables que les travaux qui enrichissent le patrimoine de la commune.

⇒ Dépenses d'investissement : 18 203 160,14 €

Au total, la Ville prévoit d'investir 7 812 353 € en dépenses nouvelles qui se rajouteront aux 2 529 339,67 € de dépenses à solder engagées sur 2024. Ces dépenses correspondent aux crédits ouverts aux chapitres 20 – 204 – 21 – 23 et aux chapitres – opérations spécifiques – votées comme telles. L'attribution de compensation de 48 901 € à verser à Bordeaux Métropole est incluse au chapitre 204.

Parmi les secteurs les plus significatifs, la répartition des acquisitions et des travaux peut être présentée par grandes compétences comme suit :

Education – Animation – Jeunesse	355 182 €
----------------------------------	-----------

Acquisition de mobilier, matériels et jeux pour les écoles maternelles, élémentaires et les accueils périscolaires
Installation fibre et remplacement de matériel informatique dans les écoles
Dotations en matériel des restaurants scolaires et de la cuisine centrale
Poursuite de la végétalisation des cours d'écoles
Etudes-travaux VMC et étanchéité de l'école primaire du Derby
Travaux d'amélioration intérieure de l'école maternelle Claverie

Sport – Vie associative - Sécurité	1 893 600 €
------------------------------------	-------------

Achat de matériel pour les équipements sportifs
Acquisition de matériels pour la sécurité
Maîtrise d'œuvre et travaux pour la construction d'une salle de sports à Cantinolle
Création de l'espace de beach sport
Etudes et travaux concernant la démolition et la reconstruction des petits vestiaires du Pinsan
Etudes et travaux de consolidation de la charpente dans la grande salle du COSEC

Solidarités – Petite Enfance – Aînés – Handicap	2 075 970 €
---	-------------

Acquisitions de mobiliers, jeux et matériels pour toutes les structures d'accueil
Rénovation de la crèche de Migron
Maîtrise d'œuvre et travaux concernant l'aménagement de la maison des générations dans le bourg

Culture – Citoyenneté	194 900 €
-----------------------	-----------

Poursuite du passage en LED du matériel scénique
Acquisition d'un gradin amovible
Acquisition de mobilier et matériel pour la salle du Vigean
Rénovation de l'espace documentaire adulte à la médiathèque
Projets retenus dans le cadre du budget participatif pour 100 000 €

Aménagement urbain – Patrimoine	792 000 €
---------------------------------	-----------

Poursuite de la rénovation de l'éclairage public en LED
Création de réseaux d'éclairage public rue Lucien Piet, avenue Jean Mermoz et Cantinolle
Travaux d'enfouissement des réseaux rue Lucien Piet, avenue Jean Mermoz et Cantinolle
Acquisitions foncières, notamment dans le cadre de la construction d'une salle de sports à Cantinolle
Travaux de revêtements de chemins, de clôtures
Acquisition et renouvellement de mobilier urbain

Services Techniques – Cadre de vie**1 149 000 €**

Poursuite des études dans le cadre de la rénovation énergétique
Géoréférencement des réseaux
Acquisition de logiciels et de matériels informatiques pour les services municipaux
Achat de mobiliers pour les services municipaux
Acquisition de matériels techniques et outillages
Travaux de mise en accessibilité sur les bâtiments communaux
Acquisition de véhicules
Travaux de cheminements sur les cimetières
Plantations d'arbres et poursuite des plantations sur les opérations de voirie portées par Bordeaux Métropole
Aménagement du bois de la comtesse
Réaménagement ancien terrain de basket du Vigean
Remplacement de jeu au Parc du Vigean

Développement économique**170 000 €**

Etudes et travaux dans le cadre du projet de réaménagement du presbytère en restaurant

Environnement, transition écologique**1 132 800 €**

Diverses études
Poursuite de l'installation des cendriers de rue
Travaux sur le patrimoine, à forte valeur environnementale : 1 082 800 €

Apparaissent également dans la section d'investissement du budget, toutes les opérations du chapitre 16 liées aux emprunts et aux mouvements financiers pour **1 806 000 €** relatives au remboursement du capital des emprunts bancaires.

Le ratio annuité de la dette (remboursement du capital et des intérêts) par rapport aux recettes réelles de fonctionnement prévisionnelles affiche un taux de 7,06 %.

⇒ **Recettes d'investissement : 18 203 160,14 €**

Pour financer l'ensemble de ces investissements, la Ville mobilisera 4 ressources propres en plus des recettes restant à réaliser de 2024 pour un montant de 2 337 266,90 € et l'affectation d'une partie du résultat 2024 pour 5 408 639,24 €.

- le Fonds de Compensation de la TVA et les taxes d'urbanisme pour **1 200 000 €** (chapitre 10),
- les subventions à percevoir cette année pour un total de **167 000 €** (chapitre 13),
- l'emprunt prévisionnel pour **4 000 000 €** (chapitre 16)
- les produits de cessions pour **361 390 €** (chapitre 024)

À ces recettes, s'ajoute l'autofinancement net prévisionnel pour 3 889 963 €.

Des opérations patrimoniales, permettant en recettes comme en dépenses d'intégrer les cessions et les acquisitions gratuites, sont également prévues à cette section pour **705 000 €** (chapitre 041).

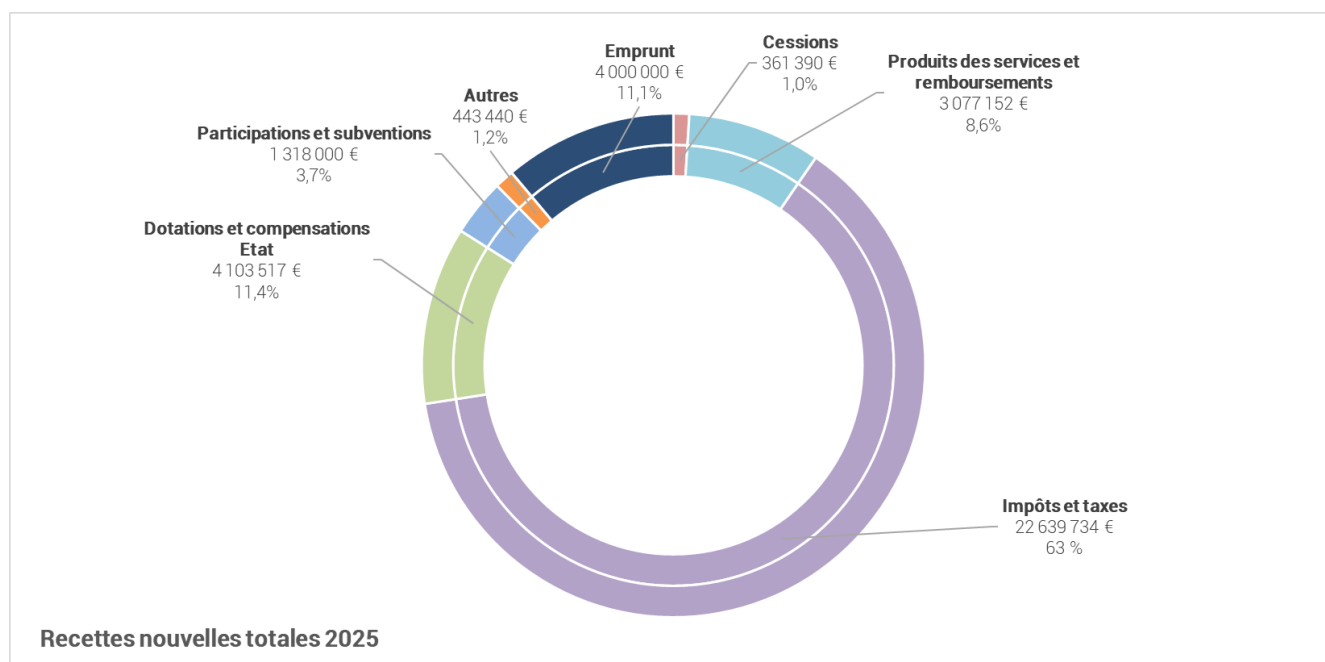
⇒ **LES RATIOS FINANCIERS ISSUS DU BUDGET PRIMITIF 2025**

Informations financières	Valeurs communales 2025	Moyennes nationales de la strate 2023 *
Dépenses réelles de fonctionnement/population	1 154,64 €	1 348 €
Produit des impositions directes/population	796,03 €	777 €
Recettes réelles de fonctionnement/population	1 220,51 €	1 562 €
Dépenses d'équipement brut/population	417,74 €	367 €
Encours de dette/population	572,43 €	990 €
DGF/population	95,01 €	200 €
Dépenses de personnel/dépenses réelles de fonctionnement	55,63 %	60,50 %
Dépenses de fonctionnement et remboursement dette en capital/recettes réelles de fonctionnement	100,58 %	92,90 %
Dépenses d'équipement brut/recettes réelles de fonctionnement	34,23 %	23,50 %
Encours de la dette/recettes réelles de fonctionnement	46,90 %	63,30 %
Coefficient communal de mobilisation du potentiel fiscal	1,22	

* Dernière année publiée. « Les comptes des communes – strate des communes de 20 000 à 50 000 habitants appartenant à un groupement fiscalisé (FPU) ». Millésime 2023 – collectivités-locales.gouv.fr

⇒ **LES RECETTES RÉELLES NOUVELLES TOTALES DU BUDGET PRIMITIF 2025 :**

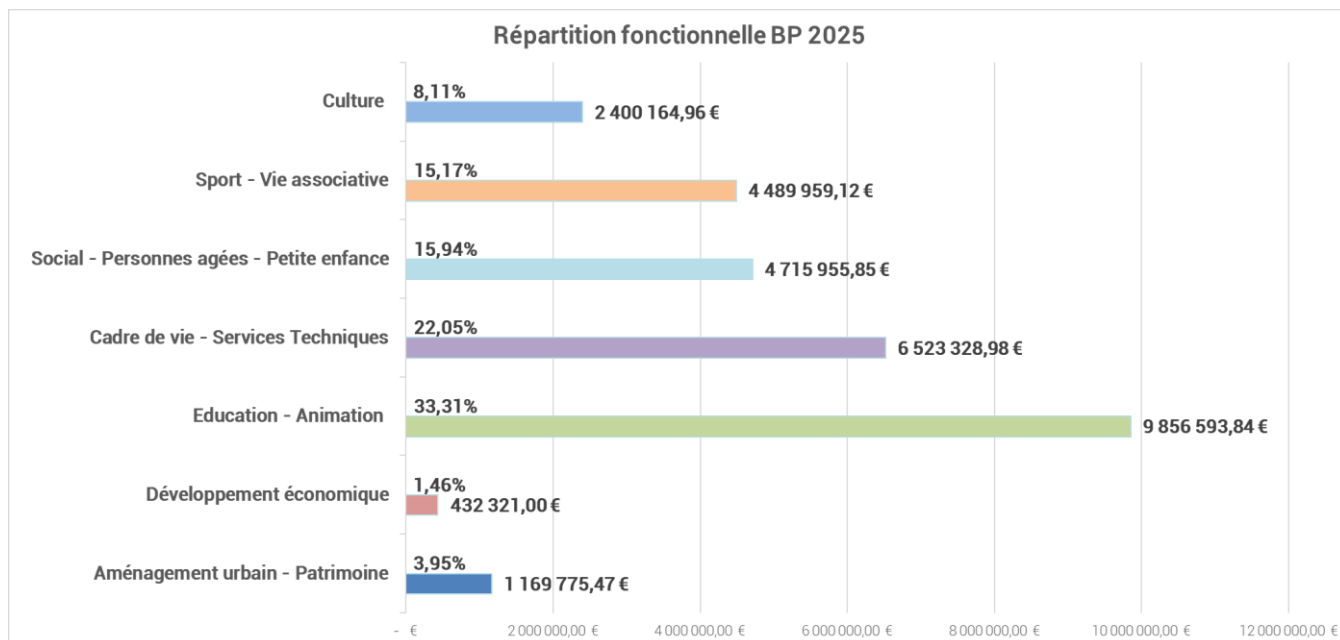
Les recettes réelles nouvelles estimées proviennent de :



⇒ LA PRÉSENTATION FONCTIONNELLE DU BUDGET PRIMITIF 2025

Au-delà d'une présentation comptable par nature de charges et de produits, le budget communal est réparti par secteur d'activité et par grande masse. Ce type de présentation permet d'appréhender chaque grande compétence de l'action municipale (hors remboursement de dette et mouvements d'ordre).

Pour 2025, celle-ci est la suivante :



05 – FINANCES – EXERCICE 2025 – FONGIBILITÉ DES CRÉDITS : AUTORISATION

Monsieur Jean-Baptiste MAÏTIA présente le rapport suivant :

« Par délibération n° 06 du 21 septembre 2022, le conseil municipal a adopté la mise en place de la nouvelle nomenclature M57, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Cette instruction donne la possibilité à l'exécutif, sur autorisation de l'assemblée délibérante, de procéder à des virements de crédits entre chapitres, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel et ce dans la limite de 7,5 % des dépenses réelles de chacune des sections. Le conseil municipal est alors informé des virements de crédits opérés lors de sa plus proche séance.

Par ailleurs, il est précisé que cette autorisation de procéder à des virements de crédits entre chapitres est accordée pour l'exercice en cours. Par conséquent, elle doit être renouvelée chaque année par l'assemblée délibérante, qui en fixe le plafond pour chacune des deux sections. L'autorisation est également formalisée dans les maquettes budgétaires.

Aussi, je vous demande de bien vouloir :

- autoriser Madame le Maire à procéder pour l'année 2025 à des mouvements de crédits de chapitre à chapitre, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel et ce dans la limite de 7,5 % des dépenses réelles de chacune des sections ».

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 29 voix Pour et 5 Abstentions.

06 – FINANCES – ANNÉE 2025 – IMPÔTS DIRECTS LOCAUX – TAUX D'IMPOSITION : DÉCISION – AUTORISATION

Monsieur Jean-Baptiste MAÏTIA présente le rapport suivant :

« Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L2121-29,

Vu l'article 16 de la loi n°2019-1479 de finances pour 2020 lequel prévoit la suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales et un nouveau schéma de financement des collectivités territoriales et de leurs groupements,

Vu le Code Général des Impôts et notamment l'article 1636 B sexies, septies et 1639 A,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2022 portant majoration de 50% de la part communale de cotisation de taxe d'habitation due au titre des résidences secondaires,

Considérant qu'à compter de 2023, le taux de TH (sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale) peut à nouveau être voté et modulé par les collectivités locales en référence à l'article 1636 B sexies du CGI.

Il est proposé pour 2025 les taux d'imposition suivants :

- Taxe d'Habitation : 21,06% majoré de 50% pour les résidences secondaires
- Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties TFPB : 47,37%
- Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties TFNB : 66,82%

De plus, dans le cadre du mécanisme de compensation visant à « égaliser » le manque à gagner par rapport à 2020 avec la suppression de la Taxe d'Habitation sur les résidences principales et le transfert de la part départementale de TFPB, le coefficient de correction définitif notifié est de 1,227739.

Je vous remercie :

- de décider de fixer des taux d'imposition pour l'année 2025 tels que présentés ci-dessus,
- d'autoriser, en conséquence, Madame le Maire à signer l'état n°1259 portant notification des produits prévisionnels et des taux d'imposition des taxes directes locales pour 2025 à transmettre aux services fiscaux et préfectoraux ».

Monsieur MAITIA précise que la commune se maintient sur le podium des communes de la métropole où le taux de la TFPB est le moins élevé, en 3eme position la plus favorable des 12 communes de la strate au sein de la métropole après St Médard en Jalles et Mérignac.

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 29 Pour, 4 Contre et 1 Abstention.

07 - RH PERSONNEL – TABLEAU DES EFFECTIFS – MODIFICATIONS : DÉCISION – AUTORISATION

Madame Véronique JUSOT présente le rapport suivant :

« Afin de satisfaire aux besoins des services, je vous remercie de bien vouloir autoriser, dans le cadre des dispositions de l'article L313-1 du Code général de la fonction publique, les évolutions et les mises à jour suivantes du tableau des effectifs, créant les emplois par service, et après avis favorable unanime du comité social territorial :

❖ au titre des créations des emplois par service

1. Mise à jour du tableau des effectifs par filière, catégorie, grade, emploi et service

Depuis la première délibération du tableau des effectifs de la commune du 19 septembre 1968, la ville a régulièrement fait évoluer ses effectifs jusqu'à la dernière délibération en date du 19 février 2025.

Il est aujourd'hui nécessaire de modifier la présentation de ce tableau en y intégrant l'ensemble des emplois permanents créés de la ville.

Le tableau des effectifs annexé à cette délibération vient créer l'ensemble des emplois ouverts à la commune.

Dans ce cadre, je vous remercie de bien vouloir :

- autoriser la création des emplois répartie par service et la modification du tableau des effectifs permanents tel que présenté en annexe.

Les crédits budgétaires figurent au chapitre 012 du budget principal.

TABLEAU DES EFFECTIFS DE LA VILLE D'EYSINES
1ER AVRIL 2025

FILIERE	CATEGORIE	GRADE	EMPLOI	SERVICE	POSTE BUDGETE			POSTE POURVU			POSTE VACANT	
					TEMPS COMPLET	TEMPS NON COMPLET	TOTAL	TITULAIRES	CONTRACTUELS	TOTAL		
EMPLOI FONCTIONNELS	A	Directeur général des services des communes de 20 000 à 40 000 hab.	Directeur général des services	Direction générale	1	0	1	1	0	1	0	
		Directeur général adjoint des services des communes de 20 000 à 40 000 hab.	Directeur général adjoint Ressources	Direction générale adjointe Ressources	1	0	1	0	0	0	1	
			Directeur général adjoint Enfance, Jeunesse et Districte centrale	Direction générale adjointe Enfance, Jeunesse, Districte centrale	1	0	1	1	0	1	0	
			Directeur services techniques des communes de 20 000 à 40 000 hab.	Directeur des services techniques	1	0	1	1	0	1	0	
Sous-Total					4	0	4	3	0	3	1	
TOTAL FILIERE					4	0	4	3	0	3	1	
ADMINISTRATIVE	A	Attaché principal	Détaché en qualité de collaborateur de cabinet	Cabinet du maire	1	0	1	0	0	0	1	
			Détaché en qualité de directeur général adjoint	Direction générale adjointe Ressources	1	0	1	0	0	0	1	
			Détaché en qualité de directeur général adjoint	Direction générale adjointe Enfance, Jeunesse, Districte centrale	1	0	1	0	0	0	1	
			Secrétaire de l'aménagement urbain	Direction de l'aménagement urbain	1	0	1	1	0	1	0	
			Secrétaire du maire	Cabinet du Maire	1	0	1	1	0	1	0	
		Directeur de développement économique, mobilité, emploi	Direction développement économique, mobilité, emploi	1	0	1	0	1	1	0		
		Responsable de la MIE	Direction développement économique, mobilité, emploi	1	0	1	1	0	1	0		
		Directeur des sports et de la vie associative	Direction sports et vie associative	1	0	1	1	0	1	0		
		Responsable des politiques contractuelles et de la maison France services	Service des politiques contractuelles et de la maison France services	1	0	1	0	1	1	0		
		Directeur des finances	Direction des finances	1	0	1	0	1	1	0		
	Directeur des affaires juridiques et de l'administration générale	Direction des affaires juridiques et de l'administration générale	1	0	1	0	1	1	0			
	Directeur des ressources humaines	Direction des ressources humaines	1	0	1	1	0	1	0			
	Directeur de la culture	Direction de la culture	1	0	1	0	1	1	0			
	Responsable de l'urbanisme réglementaire	Direction de l'aménagement urbain	1	0	1	0	1	1	0			
	Sous-Total					14	0	14	6	6	11	0
	B	Rédacteur principal de 1ère classe	Responsable du pôle éducation	Pôle éducation	1	0	1	1	0	1	0	
			Responsable adjoint aux finances	Direction des finances	1	0	1	1	0	1	0	
			Responsable administrative de l'école de musique	Service artistique - Ecole de musique	1	0	1	1	0	1	0	
			Responsable ressources humaines	Direction des ressources humaines	1	0	1	1	0	1	0	
		Rédacteur principal de 2ème classe	Responsable de la commande publique	Service de la commande publique	1	0	1	1	0	1	0	
			Responsable de la commande publique	Direction de l'aménagement urbain	1	0	1	1	0	1	0	
		Rédacteur	Chargé de communication	Service communication	2	0	2	1	1	2	0	
			Drapiste	Direction de la culture	1	0	1	0	1	1	0	
			Chargé de développement culturel	Direction de la culture	1	0	1	0	1	1	0	
			Inspecteur en urbanisme	Direction de l'aménagement urbain	1	0	1	0	1	1	0	
	Responsable état-civil et accueil général	Direction des affaires juridiques et de l'administration générale	1	0	1	1	0	1	0			
	Agent d'état-civil et d'accueil général	Direction des affaires juridiques et de l'administration générale	1	0	1	1	0	1	0			
Sous-Total					14	0	14	11	6	14	0	
C	Adjoint administratif principal de 1ère classe	Secrétaire du directeur général des services	Direction générale	1	0	1	1	0	1	0		
		Assistant administratif de la direction générale	Direction générale	1	0	1	1	0	1	0		
		Agent d'état-civil et d'accueil général	Direction des affaires juridiques et de l'administration générale	1	0	1	1	0	1	0		
		Agent d'accueil général de l'hôtel de ville	Direction de la culture	1	0	1	1	0	1	0		
		Responsable administrative de la culture	Direction de la culture	1	0	1	1	0	1	0		
		Assistant et gestionnaire accueil MIE	Direction développement économique, mobilité, emploi	1	0	1	1	0	1	0		
		Assesseur budgétaire et comptable	Direction des finances	1	0	1	1	0	1	0		
		Secrétaire de la commande publique	Service de la commande publique	1	0	1	1	0	1	0		
		Assesseur administratif sports et vie associative	Direction sports et vie associative	1	0	1	1	0	1	0		
		Agent d'accueil et de secrétaire	Direction générale adjointe Enfance, Jeunesse, Districte centrale	1	0	1	1	0	1	0		
	Secrétaire et gestionnaire des affaires sociales et animation	Direction générale adjointe Enfance, Jeunesse, Districte centrale	1	0	1	1	0	1	0			
	Coordonnateur du personnel des écoles	Pôle éducation	1	0	1	1	0	1	0			
	Adjoint administratif principal de 2ème classe	Responsable administratif de la piscine du Pisan	Piscine du Pisan	1	0	1	1	0	1	0		
		Inspecteur en urbanisme	Direction de l'aménagement urbain	1	0	1	1	0	1	0		
		Agent d'accueil général de l'hôtel de ville	Direction des affaires juridiques et de l'administration générale	1	0	1	1	0	1	0		
		Agent d'accueil France services	Maison France services	1	0	1	0	1	1	0		
		Responsable ressources humaines	Direction des ressources humaines	6	0	6	4	0	4	1		
	Adjoint administratif	Agent d'accueil France services	Maison France services	1	0	1	1	0	1	0		
		Assesseur budgétaire et comptable	Direction des finances	1	0	1	1	0	1	0		
		Agent d'état-civil et d'accueil général	Direction des affaires juridiques et de l'administration générale	2	0	2	2	0	2	0		
Agent d'accueil et de médiation à la piscine du Pisan		Piscine du Pisan	2	0	2	2	0	2	0			
Chargé de communication		Service communication	1	0	1	1	0	1	0			
Assesseur de direction des services techniques	Direction des services techniques	1	0	1	1	0	1	0				
Régisseur des services municipaux	Direction générale adjointe Enfance, Jeunesse, Districte centrale	1	0	1	1	0	1	0				
Sous-Total					30	0	30	29	0	20	1	
TOTAL FILIERE					58	0	58	46	6	54	4	

TABLEAU DES EFFECTIFS DE LA VILLE D'EYSINES
1ER AVRIL 2025

FILIERE	CATEGORIE	GRADE	EMPLOI	SERVICE	POSTE BUDGETE			POSTE POURVU			POSTE VACANT	
					TEMPS COMPLET	TEMPS NON COMPLET	TOTAL	TITULAIRES	CONTRACTUELS	TOTAL		
TECHNIQUE	A	ingénieur hors classe	Détaché en qualité de directeur général des services	Direction générale	1	0	1	1	0	1	0	
		ingénieur principal	Détaché en qualité de directeur des services technique	Direction des services techniques	1	0	1	1	0	1	0	
		ingénieur	Chargé de conduite de projet de bâtiment - charnier	Direction des services techniques	2	0	2	1	0	1	1	
						4	0	4	3	0	3	1
	B	Technicien principal de 1 ^{ère} classe	Chargé des politiques nature et développement durables	Service développement durable et transition écologique	1	0	1	1	0	1	0	
			Destinataire administratif des arrêtés du domaine public	Service cadre de vie	1	0	1	1	0	1	0	
		Technicien principal de 2 ^{ème} classe	Responsable du service Patrimoine-Bât	Service Patrimoine-Bât	1	0	1	1	0	1	0	
			Conseiller prévention des risques professionnels	Direction des ressources humaines	1	0	1	0	1	1	0	
		Technicien	Responsable du service fluidité, énergies de flux	Direction des services techniques	1	0	1	1	0	1	0	
			Responsable du service technique de la culture et réglementation	Service technique de la culture et réglementation	1	0	1	1	0	1	0	
						7	0	7	6	1	7	0
	D	Agent de maîtrise principal	Responsable du service des espaces verts	Service des espaces verts	1	0	1	1	0	1	0	
			Responsable du service fêtes et cérémonies, logistique et transport	Service fêtes et cérémonies, logistique et transport	1	0	1	1	0	1	0	
			Chef d'équipe 'Michel Morin'	Service Patrimoine-Bât	1	0	1	1	0	1	0	
		Agent de maîtrise	Rédacteur des actes des écoles	Pôle éducation	10	0	10	10	0	10	0	
			Chef d'équipe aux espaces verts	Service des espaces verts	2	0	2	2	0	2	0	
			Adjoint au chef de service cadre de vie	Service cadre de vie	1	0	1	1	0	1	0	
			Chef d'équipe bâtiment	Service Patrimoine-Bât	1	0	1	1	0	1	0	
			Responsable du magasin et des achats	Service Patrimoine-Bât	1	0	1	0	0	0	1	
			Chargé d'accueil et d'information en urbanisme	Direction de l'aménagement urbain	1	0	1	1	0	1	0	
			Agent de surveillance de la voie publique	Service Police municipale	1	0	1	1	0	1	0	
			Agent d'entretien prestations de salles - Réception des matchs	Direction sports et vie associative	1	0	1	1	0	1	0	
			Technicien d'opéra	Service technique de la culture et réglementation	1	0	1	1	0	1	0	
Responsable de la cuisine centrale			Cuisine centrale	1	0	1	0	0	0	1		
					25	0	25	21	0	21	2	

TABLEAU DES EFFECTIFS DE LA VILLE D'EYSINES
1ER AVRIL 2025

FILIERE	CATEGORIE	GRADE	EMPLOI	SERVICE	POSTE BUDGETE			POSTE POURVU			POSTE VACANT
					TEMPS COMPLET	TEMPS NON COMPLET	TOTAL	TITULAIRES	CONTRACTUELS	TOTAL	
TECHNIQUE	C	Adjoint technique principal de 1ère classe	Agent d'entretien des bâtiments	Pôle éducation	4	0	4	4	0	4	0
			Agent de service et d'entretien en école primaire		6	0	6	6	0	6	0
			Agent d'entretien des espaces verts	Service des espaces verts	6	0	6	6	0	6	0
			Ménager		1	0	1	1	0	1	0
			Maçon	Service Patrimoine-Bât	1	0	1	1	0	1	0
			Électicien		1	0	1	1	0	1	0
			Magasinier		1	0	1	1	0	1	0
			Coordinateur logistique	Service fêtes et cérémonies, logistique et transports	2	0	2	2	0	2	0
			Agent polyvalent propriété urbaine voirie	Service cadre de vie	2	0	2	2	0	2	0
			Agent d'entretien, d'accueil et de médiation piscine du Pissan	Piscine du Pissan	2	0	2	2	0	2	0
			Agent d'entretien des équipements sportifs	Service équipements sportifs événementiel	1	0	1	1	0	1	0
			Agent de service de restauration et aux clubs sportifs	Direction sports et vie associative	1	0	1	1	0	1	0
			Duisierier	Duisine centrale	1	0	1	1	0	1	0
		Adjoint technique principal de 2ème classe	Agent d'entretien des bâtiments	Pôle éducation	2	0	2	2	0	2	0
			Agent de service et d'entretien en école primaire		7	0	7	7	0	7	0
			Chf d'équipe aux espaces verts	Service des espaces verts	1	0	1	1	0	1	0
			Agent d'entretien des espaces verts		6	0	6	6	0	6	0
			Agent polyvalent propriété urbaine voirie	Service cadre de vie	4	0	4	4	0	4	0
			Électicien		2	0	2	2	0	2	0
			Maçon	Service Patrimoine-Bât	1	0	1	1	0	1	0
			Ménager		1	0	1	1	0	1	0
			Factotum		1	0	1	1	0	1	0
			Mécanicien		2	0	2	2	0	2	0
			Manutentionnaire	Service fêtes et cérémonies, logistique et transports	1	0	1	1	0	1	0
			Agent chargé des cérémonies et manifestations		1	0	1	1	0	1	0
			Technicien du spectacle	Service technique de la culture et siège générale	1	0	1	1	0	1	0
		Agent d'entretien et accueil technique		2	0	2	2	0	2	0	
		Duisierier	Duisine centrale	1	0	1	1	0	1	0	
		Bardier	RPA	1	0	1	1	0	1	0	
		Adjoint technique	Référent des agents des écoles	Pôle éducation	2	0	2	2	0	2	0
			Agent de service et d'entretien en école primaire		16	0	16	16	0	16	0
			Assistant de direction des services techniques	Direction des services techniques	1	0	1	1	0	1	0
			Chf d'équipe aux espaces verts	Service des espaces verts	1	0	1	1	0	1	0
			Agent d'entretien des espaces verts		9	0,87	9,87	9,87	0	9,87	0
			Responsable du service cadre de vie	Service cadre de vie	1	0	1	1	0	1	0
			Agent polyvalent propriété urbaine voirie		9	0	9	9	0	9	0
			Chauffeur	Service fêtes et cérémonies, logistique et transports	2	0	2	2	0	2	0
			Manutentionnaire		1	0	1	1	0	1	0
			Factotum		0	0	0	2	0	2	1
			Peintre	Service Patrimoine-Bât	1	0	1	1	0	1	0
			Plombier		1	0	1	1	0	1	0
			Chf d'équipe de l'entretien des équipements sportifs	Service équipements sportifs événementiel	1	0	1	1	0	1	0
			Agent d'entretien des équipements sportifs		6	0	6	6	0	6	0
			Maître nageur-sauveteur	Piscine du Pissan	1	0	1	1	0	1	0
			Technicien du spectacle	Service technique de la culture et siège générale	1	0	1	1	0	1	0
			Agent d'entretien et accueil technique		2	0	2	2	0	2	0
			Duisierier	Duisine centrale	0	0	0	0	0	0	0
Sous-Total					128	0,87	128,87	124,87	0	124,87	1
TOTAL FILIERE					159	0,57	159,57	154,57	1	155,57	4

TABLEAU DES EFFECTIFS DE LA VILLE D'EYSINES
1ER AVRIL 2025

FILIERE	CATEGORIE	GRADE	EMPLOI	SERVICE	POSTE BUDGETE			POSTE POURVU			POSTE VACANT
					TEMPS COMPLET	TEMPS NON COMPLET	TOTAL	TITULAIRES	CONTRACTUELS	TOTAL	
SOCIALE	D	ATSEM principal 1ère classe	Agent spécialisé des écoles maternelles	Pôle éducation	11	0	11	11	0	11	0
		ATSEM principal 2ème classe	Agent spécialisé des écoles maternelles		6	0	6	6	0	6	0
		Sous-Total			17	0	17	17	0	17	0
TOTAL FILIERE					17	0	17	17	0	17	0
SPORTIVE	B	Edicateur des APS principal 1ère classe	Chef de bassin piscine de Pignan	Piscine du Pignan	2	0	2	2	0	2	0
		Edicateur des APS principal 2ème classe	Maitre nageur-nauvreur	Piscine du Pignan	2	0	2	2	0	2	0
		Edicateur des APS	Responsable des équipements sportifs événementiel DAPD	Service équipements sportifs événementiel	1	0	1	1	0	1	0
		Edicateur des APS	Maitre nageur-nauvreur	Piscine du Pignan	2	0	2	1	1	2	0
		Sous-Total			7	0	7	6	1	7	0
TOTAL FILIERE					7	0	7	6	1	7	0
CULTURELLE	A	Bibliothécaire principal	Responsable de la Médiathèque	Médiathèque	1	0	1	1	0	1	0
		Attaché de conservation du patrimoine	Responsable des archives	Service des archives	1	0	1	0	1	1	0
		Sous-Total			2	0	2	1	1	2	0
	B	Assistant de conservation du patrimoine	Adjoint au responsable de la médiathèque	Médiathèque	1	0	1	1	0	1	0
		Sous-Total			1	0	1	1	0	1	0
	C	Adjoint du patrimoine principal 1ère classe	Référent patrimoine et patrimoine scolaire	Médiathèque	1	0	1	1	0	1	0
		Adjoint du patrimoine principal 2ème classe	Chargé d'accueil et de médiation	Médiathèque	2	0	2	2	0	2	0
Sous-Total			1	0	1	1	0	1	0		
Sous-Total			1	0	1	1	0	1	0		
TOTAL FILIERE					8	0	8	7	1	8	0
CULTURELLE	A	Professeur d'enseignement artistique classe normale	Responsable pédagogique de l'école de musique	Ecole de musique	1	0	1	0	1	1	0
		Sous-Total			1	0	1	0	1	1	0
	B	Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe	Professeur de musique	Ecole de musique	0	1,03	1,03	1,03	0	1,03	0
Assistant d'enseignement artistique		Professeur de musique	Ecole de musique	0	4,04	4,04	0	4,04	4,04	0	
Sous-Total			0	6,07	6,07	1,03	4,04	6,07	0		
TOTAL FILIERE					1	5,07	6,07	1,03	5,04	6,07	0
ANIMATION	B	Animateur	Responsable du pôle animation	Pôle animation	1	0	1	1	0	1	0
			Coordonnateur des animateurs		1	0	1	1	0	1	0
			Responsable du pôle jeunesse	Pôle jeunesse	1	0	1	0	1	1	0
	Sous-Total			3	0	3	2	1	3	0	
	C	Adjoint d'animation principal 1ère classe	Responsable des ADM	Pôle animation	1	0	1	1	0	1	0
			Animateur ADM		0	0	0	0	0	0	0
		Adjoint d'animation principal 2ème classe	Responsable d'un ADM	Pôle animation	6	0	6	6	0	6	0
			Animateur ADM		4	0	4	4	0	4	0
			Responsable d'un ADM	Pôle animation	1	0	1	1	0	1	0
	Sous-Total			16	0	16	16	0	16	0	
Sous-Total			1	0	1	1	0	1	0		
Sous-Total			0	0,6	0,6	0,6	0	0,6	0		
TOTAL FILIERE					33	0,6	33,6	33,6	0	33,6	0
POLICE	B	Chef de service de police municipale 2ème classe	Chef de la police municipale	Police municipale	1	0	1	1	0	1	0
					1	0	1	1	0	1	0
	C	Brigadier chef principal de police municipale	Policier municipal	Police municipale	2	0	2	2	0	2	0
		Brigadier de police municipale	Policier municipal	Police municipale	0	0	0	2	0	2	1
Sous-Total			6	0	6	4	0	4	1		
TOTAL FILIERE					6	0	6	5	0	5	1
TOTAL DES EFFECTIFS PERMANENTS					298	6,44	304,44	274,4	17,04	291,44	13

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 34 voix Pour.

08 – RH PERSONNEL – GESTION DES DOSSIERS RETRAITES – CONVENTION AVEC LE CENTRE DE GESTION DE LA GIRONDE : DÉCISION - AUTORISATION

Madame Véronique JUSOT présente le rapport suivant :

« La direction des ressources humaines de la commune assure la gestion centralisée et mutualisée pour cette dernière, le CCAS et le centre social et culturel, des agents publics (fonctionnaires et contractuels) ainsi que des agents de droit privé (assistantes maternelles, emplois aidés, apprentis, contrats à l'accompagnement éducatif). Au total, cela constitue un volume de 480 agents en moyenne.

Par délibération n°08 du 09 mars 2022, la ville conclu une convention avec le Centre de gestion de la Gironde (CDG33) pour l'accompagnement de la gestion des dossiers retraite. La ville souhaite maintenir ce dispositif.

Dans ce contexte, le CDG33 a pris une nouvelle délibération DE-00064-2024 du Conseil d'administration du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Gironde en date du 18 décembre 2024, définissant son domaine d'intervention dans la mission complémentaire à l'assistance à la fiabilisation des droits en matière de retraite pour un accompagnement personnalisé retraite (APR).

Aussi, je vous propose de bien vouloir autoriser l'adhésion de notre commune par voie conventionnelle à ce service qui évolue, appelant une contribution financière globale et forfaitaire dont le montant est fixé en fonction du nombre d'agent CNRACL, selon la grille tarifaire applicable au 1^{er} janvier 2025, soit :

- Pour la commune : 6 400 €
- Pour le CCAS : 1 980 €
- Pour le Centre social et culturel : 280 €

Je vous remercie également de bien vouloir autoriser l'application de l'actualisation de cette participation financière couvrant l'évolution des charges de fonctionnement de cette prestation pour l'avenir.

Les crédits budgétaires figurent au chapitre 012 du budget principal ».

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 34 voix Pour.

09 – URBANISME – SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE – ENQUÊTE RELATIVE A SA GESTION – RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES DE LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES – EXERCICES 2018 ET SUIVANTS : COMMUNICATION

Madame Evelyne FRÉNAIS présente le rapport suivant :

« La chambre régionale des comptes (CRC) a transmis à la commune le rapport d'observations définitives (ROD) sur la gestion de la Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) concernant les exercices 2018 et suivants, délibéré par la CRC le 28 novembre 2024. Conformément à l'article L. 243-6 du Code des juridictions financières, il convient que ce document soit présenté et débattu en conseil municipal.

Le contrôle des comptes et de la gestion de La Fab porte sur la période 2018 / 2023. La CRC s'est attaché à examiner la contribution de La Fab aux objectifs d'aménagement du territoire de Bordeaux Métropole, pour répondre aux besoins de logements (notamment dans la ZAC Carès-Cantinolle) et de locaux professionnels tout en respectant le rôle des instances d'une SPL, les règles comptables et de financement et en s'adaptant aux contraintes locales ou nationales (prix du foncier et coût de la construction) qui renchérissent le coût des opérations. La CRC a, en conclusion, formulé une seule recommandation :

- valider les fiches des écritures comptables avant la date d'approbation des comptes sociaux par l'assemblée générale, ce qui n'était que partiellement mis en œuvre.

Ceci étant exposé et après en avoir débattu, je vous propose de bien vouloir prendre acte du rapport définitif d'observations de la chambre régionale des comptes de Nouvelle-Aquitaine présenté en annexe ».

Il est pris acte du présent rapport.

Madame LE MAIRE ajoute que la Société Publique Locale « La Fabrique de Bordeaux Métropole » est un outil très utile à la structuration et à l'aménagement du territoire métropolitain. Le contrôle de la Chambre Régionale des Comptes a été précis et attentif. Il a permis de mettre en exergue la bonne tenue de la gestion de cette instance qui a maintenant 10 ans d'existence.

Le présent rapport ne donne pas lieu à vote. L'assemblée prend acte de cette communication.



Le président

Bordeaux, le 19 décembre 2024

à

Dossier suivi par : Myriam Lagarde, greffière de la 1^{re} section
Tél. : 05 56 56 47 00
Mél. : na-greffe@crtc.ccomptes.fr
Nos références à rappeler KSP GD240417 CRC
Contrôle n° 2023-000785
Objet : notification du rapport d'observations définitives relatif
au contrôle des comptes et de la gestion de la SPL
d'aménagement « la Fabrique de Bordeaux métropole »
P.J. : 1 rapport d'observations définitives

Liste des destinataires in fine

Envoi dématérialisé avec accusé de réception
(Article R. 241-9 du code des juridictions financières)

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport comportant les observations définitives de la chambre sur le contrôle des comptes et de la gestion de la société publique locale d'aménagement (SPL) « la Fabrique de Bordeaux métropole » depuis l'exercice 2018 jusqu'à la période la plus récente. Cette notification vous est faite en votre qualité d'ordonnateur de l'une des collectivités actionnaires de cette société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières, vous pouvez, dans un délai d'un mois¹, adresser au greffe de la juridiction une réponse écrite à ces observations définitives, sous votre signature personnelle. Cette réponse, qui engage votre seule responsabilité, sera publiée avec le rapport ainsi que, le cas échéant, celles du représentant légal en fonctions et de ses prédécesseurs sur la période examinée ainsi que celles des autres collectivités ou groupement de collectivités territoriales actionnaires.

Elle devra parvenir à la chambre sous forme dématérialisée (fichier PDF comprenant la signature) à l'adresse électronique du greffe na-greffe@crtc.ccomptes.fr. Je vous rappelle que ce document revêt, à ce stade de la procédure, un caractère confidentiel qu'il vous appartient de protéger.

Pour mémoire, un document final, constitué du rapport et des réponses aux observations définitives dont la chambre aura été destinataire, vous sera ensuite notifié. Il sera mis en ligne sur le site internet des juridictions financières après sa communication à l'organe collégial de décision de la SPL d'aménagement « la Fabrique de Bordeaux métropole » ou à l'une des assemblées délibérantes des collectivités ou groupement de collectivités territoriales actionnaires et au plus tard dans un délai de deux mois suivant la notification qui vous en aura été faite.

Paul Serre
conseiller maître à la Cour des comptes

¹ Délai de rigueur, aux termes de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières. Aucun délai supplémentaire ne peut être accordé.

Listes des destinataires :

- Monsieur Alain Garnier, Maire de la commune d'Artigues-près-Bordeaux
- Monsieur Clément Rossignol-Puech, Maire de la commune de Bègles
- Monsieur Patrick Labesse, Maire de la commune de Carbon-Blanc
- Madame Josiane Zambon, Maire de la commune de Saint-Louis-de-Montferrand
- Madame Andréa Kiss, Maire de la commune du Haillan
- Monsieur Nordine Guendez, Maire de la commune d'Ambarès-et-Lagrave
- Monsieur Kévin Subrenat, Maire de la commune d'Ambès
- M. Alexandre Rubio, Maire de la commune de Bassens
- Madame Véronique Ferreira, Maire de la commune de Blanquefort
- Monsieur Pierre Hurmic, Maire de la commune de Bordeaux
- Monsieur Dominique Alcala, Maire de la commune de Bouliac
- Madame Brigitte Terraza, Maire de la commune de Bruges
- Monsieur Jean-François Egron, Maire de la commune de Cenon
- Monsieur Jean-Jacques Puyobrau, Maire de la commune de Floirac
- Monsieur Michel Labardin, Maire de la commune de Gradignan
- Monsieur Éric Cabrillat, Maire de la commune du Taillan-Médoc
- Monsieur Jean Touzeau, Maire de la commune de Lormont
- Monsieur Jérôme Pescina, Maire de la commune de Martignas-sur-Jalle
- Monsieur Alain Anziani, Maire de la commune de Mérignac
- Madame Béatrice De François, Maire de la commune de Parempuyre
- Monsieur Franck Raynal, Maire de la commune de Pessac
- Monsieur Christophe Duprat, Maire de la commune de Saint-Aubin-du-Médoc
- Monsieur Stéphane Delpéyrat-Vincent, Maire de la commune de Saint-Médard-en-Jalles
- Monsieur Max Colès, Maire de la commune de Saint-Vincent-de-Paul
- Monsieur Emmanuel Sallaberry, Maire de la commune de Talence
- M. Michel Poignonec, Maire de la commune de Villenave d'Ornon
- Madame Christine Bost, Maire de la commune d'Eysines
- Monsieur Patrick Bobet, Maire de la commune du Bouscat
- Madame Christine Bost, Présidente de Bordeaux Métropole



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

(Département de la Gironde)

Exercices 2018 et suivants

Le présent document a été délibéré par la chambre le 28 novembre 2024.

**Destiné à recevoir la réponse des personnes destinataires,
le présent document est confidentiel.**

AVANT-PROPOS

Le présent rapport d'observations définitives, une fois délibéré, est adressé aux représentants légaux des collectivités ou organismes contrôlés afin qu'ils apportent, s'ils le souhaitent, une réponse qui a vocation à l'accompagner lorsqu'il sera rendu public. C'est un document confidentiel réservé aux seuls destinataires, qui conserve un caractère confidentiel jusqu'à l'achèvement de la procédure contradictoire. Sa divulgation est donc interdite, conformément à l'article L. 241-4 du code des juridictions financières.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE	3
ÉLÉMENTS DE PROCÉDURE	5
1 LA FAB, UN INSTRUMENT AU SERVICE DE BORDEAUX- MÉTROPOLE	6
1.1 Une société publique locale créée en 2012	6
1.2 Les objectifs et le périmètre d'intervention de La Fab	7
1.3 La gouvernance et l'organisation de La Fab	9
1.4 Le rôle et le fonctionnement des instances de la SPL	11
1.4.1 Le rôle de l'assemblée générale	11
1.4.2 Le rôle du conseil d'administration	12
1.4.3 Les autres instances	13
1.4.4 Une démarche positive en matière de déontologie et de suivi d'éventuel conflit d'intérêts	14
1.5 Le contrôle et le suivi par les collectivités actionnaires	14
1.6 Des obligations de transmission au préfet globalement respectées avec toutefois des délais de transmission à améliorer	15
1.7 Des ressources humaines stables sur la période 2018-2023	16
2 LA MONTÉE EN CHARGE PROGRESSIVE DE LA FAB LUI A PERMIS D'ATTEINDRE UNE PARTIE DE SES OBJECTIFS ET DE LES ADAPTER	18
2.1 Deux outils clés de la politique d'aménagement : les accords-cadres et la convention foncière	18
2.2 Un objectif initial de 50 000 logements largement revu à la baisse	19
2.3 Une adaptation des objectifs stratégiques en fonction du contexte de l'aménagement local	19
2.4 Les contraintes d'une programmation pluriannuelle et difficultés inhérentes aux projets d'aménagement	21
2.4.1 Des contentieux de nature à freiner le déroulement des opérations d'aménagement	22
2.4.2 Une opération abandonnée : celle de la Buttinière à Lormont en 2019	23
3 LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT	23
3.1 Un avancement variable des opérations d'aménagement	25
3.2 Focus sur quelques concessions d'aménagement	26
3.2.1 Bègles Villenave-d'Ornon route de Toulouse	26
3.2.2 Eysines Carès Cantinolle	28
3.2.3 Mérignac Soleil	30
3.2.4 Une opération quasiment terminée : Le Bouscat -Libération-centre- ville	32
3.2.5 Les opérations du programme « Entreprendre, travailler »	32
3.3 Bordeaux-Métropole joue un rôle majeur dans l'activité de La Fab	35

3.3.1 Les modalités du dialogue technique et du suivi financier	35
3.3.2 Des délais d’approbation des comptes rendus d’activités à la collectivité locale par Bordeaux-Métropole qui devront être améliorés	36
3.3.3 Les risques sont portés par Bordeaux-Métropole.....	38
4 LA FIABILITÉ DES COMPTES ET L’ANALYSE FINANCIÈRE	39
4.1 Une validation postérieure à la date d’approbation des comptes des fichiers des écritures comptables.....	39
4.2 Des comptes régulièrement produits et certifiés	41
4.3 Une situation financière en phase avec la montée en charge des opérations d’aménagement	42
4.3.1 Une progression des produits d’exploitation.....	42
4.3.2 Les charges d’exploitation en augmentation.....	45
4.3.3 L’évolution des résultats	47
4.3.4 L’évolution de la situation bilancielle.....	48
5 LES ENJEUX À VENIR DE L’AMÉNAGEMENT POUR LES OPÉRATIONS D’AMÉNAGEMENT DE LA FAB	53
ANNEXES	55
Annexe n° 1. Glossaire.....	56
Annexe n° 2. Conventions de concessions d’aménagement	58
Annexe n° 3. Actionnariat.....	61
Annexe n° 4. La réalisation de la programmation de logements et de locaux économiques	62
Annexe n° 5. Programme de La Fab (mars 2023).....	64
Annexe n° 6. Dates de délibération des CRACL	65
Annexe n° 7. Fiabilité des comptes.....	66
Annexe n° 8. Tableaux partie analyse financière	68
Annexe n° 9. Les comptes de trésorerie de La Fab.....	76

SYNTHÈSE

La société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole, communément dénommée « La Fab », a été créée en 2012 afin de conduire et de développer des actions et des opérations d'aménagement et de construction. Elle participe au développement urbain et économique de la métropole bordelaise pour le compte de ses actionnaires (Bordeaux-Métropole et ses communes membres).

Des objectifs de logements revus à la baisse, une montée en charge progressive des opérations d'aménagement

L'action de La Fab s'est déployée sur deux programmes :

- « Habiter, s'épanouir » (neuf concessions) avec environ 10 500 logements (à prix maîtrisés et accessions libres), bien loin de l'objectif initial de 50 000 logements. À fin 2023, 2 156 logements étaient livrés et environ 4 400 programmés, soit un taux de réalisation de 20,5 % et une programmation engagée de 42 %.
- « Entreprendre, travailler » (trois concessions) avec un périmètre d'environ 165 000 m² de surfaces de planchers de locaux professionnels à aménager en 2023. Pour les locaux professionnels au titre des opérations d'aménagement, 15 558 m² étaient livrés à fin 2023 et 105 740 m² étaient programmés, soit un taux de réalisation de 9,5 % et une programmation engagée de 64 %.

La situation financière de La Fab montre des résultats légèrement excédentaires et entre 2018 et 2023 une dynamique d'augmentation du chiffre d'affaires (+ 85 %), des charges et des produits d'exploitation (environ + 150 %).

Bordeaux-Métropole endosse le risque économique

Le modèle économique et financier de La Fab est étroitement lié aux capacités de soutien financier de Bordeaux-Métropole, qui garantit le financement des opérations par la rémunération des programmes et des concessions sur son budget d'investissement. La Fab n'a pas recours à l'emprunt grâce aux avances de trésorerie de Bordeaux-Métropole, qui porte de façon générale le risque financier des opérations. Dans le contexte actuel de fort ralentissement de l'activité de construction, la coordination en cours et lors de la fin des opérations entre La Fab et Bordeaux-Métropole représente un enjeu important pour garantir à la fois la sortie des opérations prévues et la maîtrise financière du coût de ces opérations.

Le modèle d'aménagement métropolitain doit également s'adapter afin de répondre à la demande des ménages en logements ainsi que des entreprises en locaux d'activité.

Une nécessaire adaptation au renchérissement des coûts de la construction

Dans la réalisation de la programmation, La Fab a su adapter ses objectifs afin de tenir compte du renchérissement à la fois du prix du foncier et des coûts de la construction, ce qui lui a permis de livrer les logements prévus selon un calendrier proche de ce qui était envisagé et en maîtrisant les prix de sortie des logements en fonction des publics ciblés.

La Fab a ainsi réorienté ses objectifs afin de proposer des logements à des prix abordables pour les ménages, dans une fourchette allant de 3 000 € à 3 500 € TTC/m² parking inclus, de cibler la programmation aidée sur les petits et grands logements, d'augmenter la part de logements locatifs sociaux et notamment celle de logements en bail réel solidaire, qui répondent à l'objectif initial de prix de sortie des logements à 2 500 €/m².

Une pratique comptable à régulariser de manière pérenne

La gouvernance et l'organisation de La Fab n'appellent pas de remarques de la chambre régionale des comptes. En matière comptable toutefois, la société a établi jusqu'en 2022 des comptes à partir d'une comptabilité qui n'est pas définitive et susceptible d'être modifiée postérieurement au dépôt des comptes, ce qui affaiblissait leur sincérité et l'exposait à un risque de redressement dans l'hypothèse d'un contrôle fiscal. La société a toutefois pris des mesures de régularisation en 2023 qu'il conviendra de confirmer à l'avenir.

ÉLÉMENTS DE PROCÉDURE

Le contrôle de la société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) a été inscrit au programme de travail 2023 de la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine (CRC NA) sur les exercices 2018 et suivants. Le ministère public près la chambre régionale des compétences a rendu un avis de compétence n° 2023-22 le 14 novembre 2023.

Les lettres d'ouverture de contrôle à l'attention de la représentante légale, présidente-directrice générale de la SPL en fonctions depuis 2020, Mme Christine Bost et de son prédécesseur, M. Jacques Mangon (2014-2020) ont été envoyées le 22 novembre 2023. Mme Bost en a accusé réception le jour même, M. Mangon le 23 novembre 2023.

L'entretien de début de contrôle avec Mme Bost s'est déroulé le 2 décembre 2023 et avec M. Mangon le 18 décembre 2023.

L'entretien de fin de contrôle, préalable à la formulation d'observations provisoires par la chambre, s'est tenu le 7 mai 2024 avec Mme Bost et avec M. Mangon le 2 mai 2024.

Une nouvelle présidente de la société Mme Andréa Kiss a été désignée le 26 juin 2024 par délibération du conseil d'administration.

Lors de son délibéré du 4 juillet 2024, la chambre régionale des comptes a arrêté ses observations provisoires qui ont été adressées le 2 septembre 2024 à Mme Kiss qui y a répondu le 1^{er} octobre 2024 et à M. Mangon qui n'a pas répondu. Des extraits ont également été adressés à Bordeaux-Métropole (qui a répondu le 30 septembre 2024) et au commissaire aux comptes (qui a répondu le 4 octobre 2024).

La chambre régionale des comptes a délibéré ses observations définitives qui figurent au présent rapport, le 28 novembre 2024.

1 LA FAB, UN INSTRUMENT AU SERVICE DE BORDEAUX-MÉTROPOLÉ

1.1 Une société publique locale créée en 2012

Les sociétés publiques locales (SPL) sont des sociétés anonymes régies par le code de commerce, le code général des collectivités territoriales (CGCT) et le code de l'urbanisme. Seules les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent devenir actionnaires. L'actionnariat est donc strictement public. Elles ne peuvent exercer leurs activités que pour le compte exclusif et sur le territoire de leurs actionnaires.

Les SPL ont été introduites dans le droit positif par la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010.

Elles sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des opérations de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général. Leur champ d'intervention est donc potentiellement très large.

La société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole, dite « La Fab », a été créée le 1^{er} avril 2012, avec une durée fixée à 99 ans. Son objet¹ est de conduire et de développer des actions et des opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et économique de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique.

Ses statuts ont été établis le 23 mars 2012 puis modifiés le 25 mars 2021 afin de tenir compte notamment de modifications législatives. Son objet social est ainsi défini :

- la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique ;
- à cet effet, elle peut se voir confier des opérations ou actions d'aménagement entrant dans le cadre de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme dans le domaine de l'habitat et de l'aménagement économique, notamment dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- mener des études préalables, mener des acquisitions nécessaires, réaliser des études techniques et les travaux d'aménagement, effectuer les cessions et, dans le cadre des conventions de concessions, mener des expropriations ou exercer le droit de préemption ;
- réaliser (...) des opérations de construction d'équipements publics de toute nature tels que groupes scolaires, équipements sportifs, locaux administratifs ;
- exercer toutes activités d'intérêt général (...), passer toute convention appropriée et effectuer des opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à l'objet.

¹ Article 2 des statuts.

1.2 Les objectifs et le périmètre d'intervention de La Fab

Dans un contexte de croissance de la population de la métropole bordelaise, accompagné d'un processus d'étalement urbain, l'aménagement d'une offre de logements et d'activités économiques est un enjeu essentiel du développement du territoire métropolitain. Afin d'investir cet enjeu, la communauté urbaine de Bordeaux (CUB) a lancé en 2010 l'appel à projets « 50 000 logements nouveaux autour des axes de transports publics », avec pour objectif d'inventer de nouvelles typologies de logements avec une forte ambition durable et sociale.

En parallèle, il s'agissait d'anticiper l'effet d'attraction autour des extensions et nouvelles lignes de transports publics programmées par la CUB, pour transformer les territoires (« fabriquer la ville ») qui vont être desservis en y développant des projets de logements innovants, accessibles économiquement et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain tout en rentabilisant l'investissement public. Il s'agit ainsi de renouveler les manières de produire de l'habitat collectif près des axes de transport, avec une ambition de construire la métropole comme un archipel relié par les lignes de transport et de développer de nouvelles façons d'habiter à partir des situations urbaines distinctes sur lesquelles des objectifs d'aménagement sont assignés à la Fab selon les orientations d'aménagement suivantes : « *faubourgs à reconstituer, fins de ville à reconsidérer, centres-villes à régénérer, tissus urbains à recoudre, universités à urbaniser, parkings à habiter, centres commerciaux à transformer en quartier de nature...* ».

La CUB a confié à La Fab dès sa création en 2012 un marché de prestations et d'études pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature », en lui fixant les objectifs suivants :

- une répartition équilibrée de la programmation, en trois parts (locatif social, accession abordable, accession privée) : à cette fin, une charte a été signée le 28 juin 2018 entre Bordeaux-Métropole, La Fab, les promoteurs et bailleurs afin de fixer un objectif de 60 % de logements à prix maîtrisés (regroupant les logements locatifs sociaux et en accession abordable) ;
- un prix de vente des logements en « accession abordable » autour de 2 500€/m² TTC ;
- une proportion significative de logements pour les familles (T4, T5 voire T6) ;
- une place de stationnement par logement.

Par la suite, la CUB, devenue métropole de Bordeaux-Métropole, a confié en 2016 à La Fab un second marché de prestations et d'études pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « Entreprendre, travailler dans la métropole », programme qui vise à produire une offre foncière et immobilière à vocation économique, diversifiée et bien répartie sur le territoire.

Le programme vise la production d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux besoins des entreprises, répartie sur l'ensemble du territoire métropolitain. La stratégie d'intervention de La Fab à cet égard se décline en trois principaux axes :

- renouveler la qualité de l'immobilier d'entreprise ;
- produire des locaux professionnels accessibles financièrement aux PME-PMI, TPE et artisans ;
- consolider les espaces d'activités existants sur le territoire de la métropole.

L'ensemble de ces opérations est regroupé sous la forme de 12 conventions d'aménagement (cf. détail en annexe n° 2).

À ce jour, le programme « Habiter, s'épanouir » (neuf concessions²) représente environ 10 500 logements³ (îlots, opérations d'aménagement, concessions). L'ensemble de la production sur les îlots (îlots isolés, dans une opération d'aménagement ou dans une concession) représente environ 4 400 logements. Fin 2022, 1 566 logements étaient livrés, 2 819 étaient en chantier ou faisant l'objet d'un permis de construire. À fin 2023, 2 156 logements étaient livrés soit 20,5 % de la programmation prévue et 42 % de la programmation prévue était engagée.

Le programme « Entreprendre » (trois concessions⁴) représente un périmètre d'environ 165 000 m² de surfaces de locaux professionnels (îlots, opérations d'aménagement, concessions), en baisse par rapport à 2020 où il était de 180 000 m², en raison de l'abandon d'opérations pour des raisons économiques ou en lien avec la diminution de la surface envisagée après réalisation d'études. La réalisation à fin 2023 du programme est d'environ 105 740 m² de surfaces de planchers de locaux professionnels (dont 39 000 m² engagés jusqu'en 2020), soit un niveau d'engagement de 64 %. Cette réalisation se répartit en 29 038 m² de surfaces au stade de la préparation et du dépôt du permis de construire, 61 144 m² de surfaces commercialisés (du permis de construire obtenu aux travaux en cours) et 15 558 m² de locaux livrés.

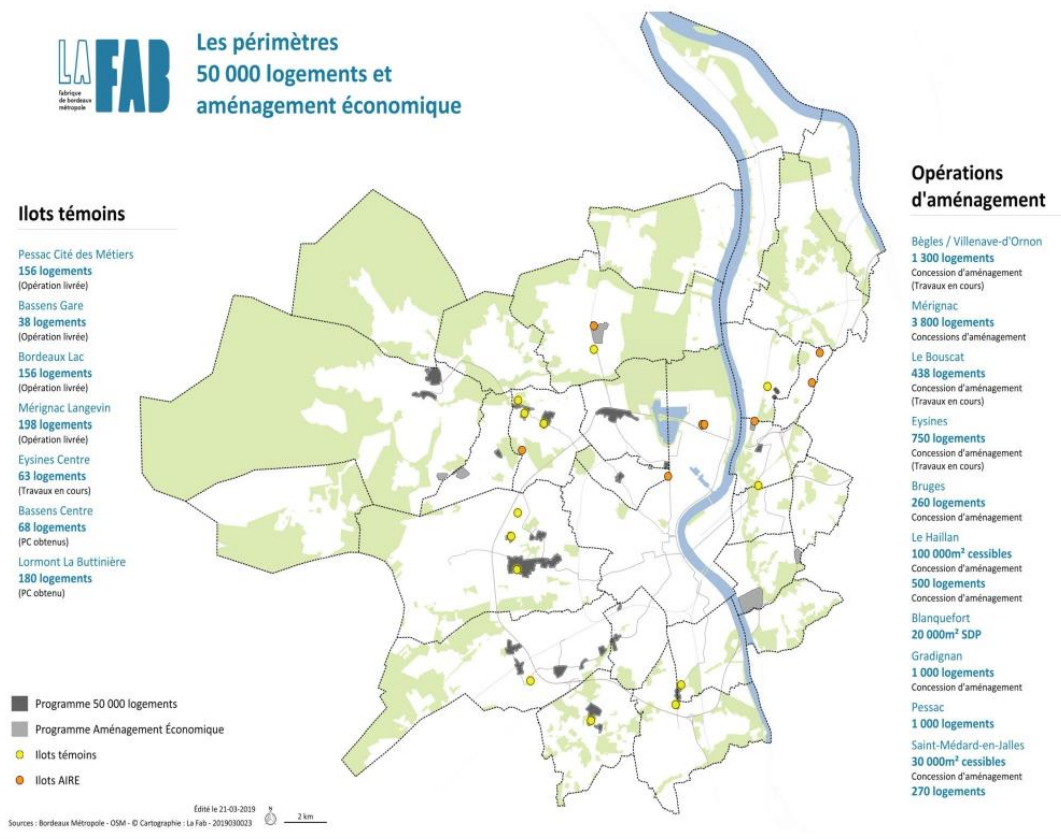
La carte programme ci-dessous représente, au titre des programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » la localisation des opérations d'aménagement sur la métropole ainsi que celle des îlots témoins, avec leur niveau d'avancement.

² Eysines/ZAC Carès Cantinolle, Le Bouscat Libération Centre-ville, Bruges/Petits Bruges, Mérignac Soleil, Bègles-Villeneuve d'Ornon/ZAC Route de Toulouse, Gradignan/ZAC Cœur de ville, Le Haillan -ZAC Cœur de ville, Pessac-Le Pontet.

³ Soit 21 % du programme 50 000 logements.

⁴ Le Haillan-5 Chemins, Saint-Médard-en-Jalles- Galaxie IV, Bruges-Terrefort.

Carte n° 1 : carte programme de La Fab



Source : carte programme La Fab

La Fab a donc été conçue comme un outil d'aménagement urbain à la disposition des communes membres de la métropole bordelaise.

1.3 La gouvernance et l'organisation de La Fab

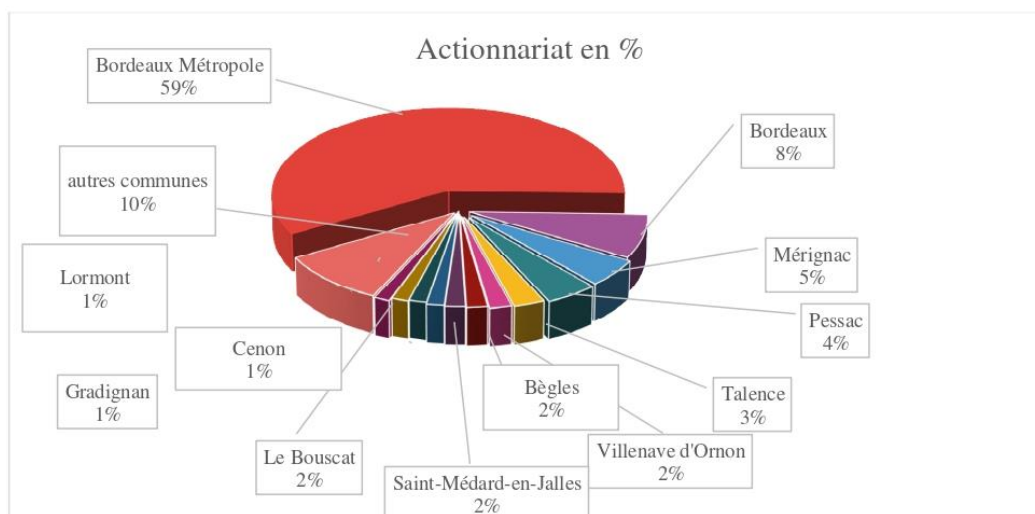
La Fab est une société moniste (c'est-à-dire dirigée par un conseil d'administration et non par un tandem directoire/conseil de surveillance). Elle a par ailleurs opté jusqu'au 25 juin 2024 pour un cumul des fonctions de présidence du conseil d'administration (CA) et de direction générale, permettant l'exercice des fonctions exécutives de la société et du rôle de représentant légal. La fonction de présidence n'est par ailleurs pas rémunérée.

L'assemblée générale (AG) est composée des 29 actionnaires (28 communes et la métropole de Bordeaux-Métropole). Elle s'est réunie une fois par an durant la période.

Le capital social s'élève à 2 M€, divisé en 200 000 actions de 10 €. Il s'agit d'un actionnariat détenu à 100 % par les collectivités locales, conformément au cadre juridique applicable aux SPL.

Le principal actionnaire est Bordeaux-Métropole (59 %), l'actionnariat étant également composé des communes de la métropole selon la répartition suivante (répartition détaillée en annexe n° 3).

Graphique n° 1 : actionnariat en 2024



Source : graphique chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine (CRC NA)

Le conseil d'administration (CA) est composé de 18 membres : 10 sièges sont attribués aux représentants de Bordeaux-Métropole, un siège aux représentants des communes de Bordeaux, Mérignac et Pessac et cinq sièges pour les représentants de l'assemblée spéciale (représentant les 25 autres communes de Bordeaux-Métropole). La répartition des sièges est en proportion du capital des actionnaires respectifs. Il se réunit trois à quatre fois par an⁵, tout comme l'assemblée spéciale⁶ qui se réunit soit le jour même avant le CA, soit de façon concomitante à ce dernier.

Sur la période examinée, M. Jacques Mangon, représentant de Bordeaux-Métropole, a été désigné président-directeur général (PDG) du CA par délibération du conseil d'administration du 13 juin 2014. Mme Christine Bost, représentante de Bordeaux-Métropole⁷, a été désignée PDG du CA par délibération du conseil d'administration le 24 septembre 2020. Mme Andréa Kiss, représentante de Bordeaux-Métropole, a été nommée présidente du CA par

⁵ Quatre en 2018 et 2019, trois en 2020, quatre de 2021 à 2023.

⁶ Conformément à l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, elle est composée des représentants des actionnaires ne bénéficiant pas de siège au CA. L'assemblée spéciale se réunit une fois par an après l'AG ordinaire et avant le CA.

⁷ À cette date notamment vice-présidente de Bordeaux Métropole en charge de l'aménagement et maire d'Eysines.

délibération du conseil d'administration le 26 juin 2024. Les fonctions de PDG ou de président ne sont pas rémunérées.

Le directeur général délégué, M. Jérôme Goze⁸ a été désigné par délibération du conseil d'administration du 13 juin 2014 à compter du 1^{er} septembre 2014 et jusqu'au 31 août 2019 puis reconduit dans ses fonctions par délibération du conseil d'administration du 13 juin 2019 et ce à compter du 1^{er} septembre 2019. Cette fonction de direction générale déléguée est prévue par les articles L. 225-53 et L. 225-56 II du code de commerce. Au titre de cette fonction, il incombe au directeur général délégué de mettre en œuvre les actions décidées par le CA ou le comité d'engagement et de contrôle et de rendre compte à chaque conseil des activités de la société, en fournissant aux collectivités actionnaires tous les éléments d'information leur permettant d'assurer un contrôle analogue (délibérations du CA du 13 juin 2014 et du 13 juin 2019).

M. Goze a ensuite été désigné, le 26 juin 2024, directeur général, dans le cadre de la dissociation de la fonction de président de celle de directeur général.

La société est organisée autour de quatre directions (cf. annexe n° 5) :

- la direction administrative et financière (cinq agents) ;
- les deux directions des programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » avec une même équipe pour les opérations d'aménagement soit 18 personnes au total ;
- une direction du service ingénierie foncière, constitué de six personnes ;
- enfin, trois personnes sont rattachées au directeur général délégué.

1.4 Le rôle et le fonctionnement des instances de la SPL

1.4.1 Le rôle de l'assemblée générale

L'AG est composée des 29 actionnaires (28 communes et Bordeaux-Métropole). La représentation à ses séances n'est pas optimale comme l'indique le tableau ci-dessous :

Tableau n° 1 : représentation aux AG en nombre d'actionnaires et en % d'actions

<i>Participation à l'assemblée générale entre 2018 et 2023</i>	2018	2019	2020	2022	2023
<i>Nombre d'actionnaires représentés</i>	9	10	16	10	14
<i>En % (sur 29 actionnaires)</i>	31 %	34 %	55 %	34 %	48 %
<i>En nombre d'actions (sur 200 000 actions)</i>	152 753	159 431	161 853	142 259	144 023
<i>En % d'actions</i>	76 %	80 %	81 %	71 %	72 %

Source : tableau CRC NA

⁸ Architecte-urbaniste général de l'État, master paysage urbaniste, DEA paysages et territoires, directeur départemental adjoint DDE de la Gironde (2006- 2009), directeur de l'opération campus université de Bordeaux (2009-2013), chargé de mission auprès du DDTM (2014).

Si le niveau de représentativité en volume d'actions est satisfaisant, puisqu'il dépasse le seuil de 50 % fixé par l'article 35 des statuts pour attester du quorum, il est plus faible pour les actionnaires représentés, ce qui peut se déduire du fait que les opérations de la SPL ne concernent qu'une partie des actionnaires.

Le rôle de cette AG est d'examiner notamment les comptes et les rapports de gestion transmis par le CA. Ses réunions se tiennent selon une périodicité annuelle et relèvent donc davantage d'une procédure statutaire que d'un cadre de débat sur les orientations de l'entreprise, qui se concrétise surtout au sein du CA.

1.4.2 Le rôle du conseil d'administration

Le CA a un rôle pivot au sein de la gouvernance de la société. Au titre de ses pouvoirs, il détermine les orientations de son activité et veille à leur mise en œuvre⁹. Il a également pour rôle de dresser à la clôture de chaque exercice l'inventaire, les comptes annuels et d'établir un rapport de gestion qui doit exposer la situation de la société et son évolution prévisible¹⁰.

Les rapports de gestion réalisés entre 2018 et 2023 contiennent une information riche et utile, qu'il s'agisse des informations d'activité, financières ou en matière de ressources humaines. Ces rapports répondent aux obligations légales d'information du CA. Leur contenu n'a pas de caractère obligatoire pour la société en application de l'article L. 225-100-1 du code de commerce¹¹.

Par ailleurs, le rapport sur le gouvernement d'entreprise¹² est intégré dans ce rapport de gestion.

Les délibérations très techniques qui portent surtout sur l'avancement des dossiers d'aménagement sont adoptées le plus souvent à l'unanimité, le CA évoquant également les orientations des programmes et leurs enjeux.

Le CA dispose d'un règlement intérieur dont la dernière version date de 2018. Les statuts ne prévoient pas de rémunération pour les administrateurs de La Fab (article 25 des statuts), disposition qui a été appliquée durant la période du contrôle.

Pour permettre aux administrateurs d'exercer leurs fonctions dans les meilleures conditions, il est rappelé que ses membres doivent se voir proposer « *une formation sur le fonctionnement d'une société anonyme, le contrôle financier, les missions, en fonction de la forme de la société, du conseil d'administration ou du directoire et du conseil de surveillance*

⁹ En application de l'article 22 des statuts et de l'article L. 225-35 du code de commerce.

¹⁰ En application de l'article L. 225-100 du code du commerce.

¹¹ L'article L. 225-100-1 du code de commerce dispose que le rapport de gestion comprend les informations suivantes : « (...) *des indicateurs clefs de performance de nature financière et, le cas échéant, de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel (...)* ». Mais il n'est pas applicable aux petites entreprises qui, en vertu des articles L. 123-16, L. 232-1 du code de commerce et du décret n° 2024-152 du 28 février 2024, ont des seuils inférieurs à un bilan de 7,5 M€, un chiffre d'affaires de 15 M€ et un nombre d'employés de 50.

¹² Prévu par l'ordonnance du 12 juillet 2017 et ses articles 225-37, 225-68 et 226-10-1.

ainsi qu'à la gestion d'entreprise », conformément à l'article L. 1524-5-2 du CGCT. En principe, cela doit être fait dans l'année qui suit la nomination de tout nouvel élu¹³.

Afin de faciliter l'exercice du rôle dévolu au CA et de préparer ses décisions, un dispositif spécifique et renforcé a été prévu¹⁴, avec la création du comité d'engagement et de contrôle (CEC), instance consultative, chargée de donner un avis sur les décisions importantes et de suivre le déroulement de ces actions et opérations. Cette instance est composée du président de la société, de cinq représentants des collectivités actionnaires, désignés par le CA, du directeur général délégué (ou de son représentant), du directeur général des services de l'actionnaire majoritaire (ou son représentant).

Tableau n° 2 : composition du CEC à la suite du CA du 21 juin 2022

	Représentant
Présidente de La Fab	Mme Bost
Représentants des actionnaires	Mme Cornacchiari
	M. Lamarque
	M. Pescina
	M. Rivières
	M. Rubio
La Fab, DGD ou son représentant	M. Goze
Bordeaux Métropole, DGS ou son représentant	M. Vayssié

1.4.3 Les autres instances

L'article 16 des statuts prévoit la mise en place d'une assemblée spéciale. Conformément à l'article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales, elle est composée des représentants des actionnaires des 25 communes ne bénéficiant pas de siège au CA¹⁵. L'assemblée spéciale se réunit une fois de manière concomitante avec le CA.

¹³ Cette obligation de proposition de formation fait suite à la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale. Pour l'entreprise, cela représente deux administrateurs en 2022 et un administrateur en septembre 2023. Pour les administrateurs en 2022, la formation proposée par la SCET leur a été proposée lors de la rencontre systématique organisée par le directeur général délégué. Pour le nouvel administrateur arrivé fin 2023, la formation lui sera proposée lors du CA de juin 2024, avec l'élection de la future présidente du conseil. Concrètement, deux formations existent actuellement, d'une durée de trois heures chacune, et organisée par la SCET et la Fédération des élus des entreprises publiques locales (FEDEPL). En parallèle, le directeur général délégué rencontre chaque nouvel administrateur afin de lui présenter La Fab, ses statuts, ses instances et son fonctionnement. À cette occasion, un dossier est remis à chaque nouvel administrateur comprenant les statuts de la société, le règlement intérieur des instances, une note sur le fonctionnement des instances, la composition des instances, ainsi qu'une plaquette de la SCET présentant les pouvoirs et devoirs d'un administrateur.

¹⁴ Article 31 des statuts et R. 225-29 2^{ème} alinéa du code de commerce.

¹⁵ Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Artigues-près-Bordeaux, Bassens, Bègles, Blanquefort, Bouliac, Bruges, Carbon-Blanc, Cenon, Eysines, Floirac, Gradignan, Le Bouscat, Le Haillan, Le Taillan-Médoc, Lormont, Parempuyre, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Vincent-de-Paul, Talence, Villenave d'Ornon, Martignas-sur-Jalle.

Par ailleurs, une instance, davantage informelle et plus administrative, est mise en œuvre : dans le cadre d'une réunion annuelle avec les directeurs généraux des services (DGS) des collectivités actionnaires, La Fab présente ce qui tient lieu de rapport d'activité annuel sous la forme d'un document qui aborde la situation de la société et l'avancement des opérations.

1.4.4 Une démarche positive en matière de déontologie et de suivi d'éventuel conflit d'intérêts

Les deux présidents de la société ont rempli leurs obligations déclaratives auprès de la Haute autorité pour la transparence de la vie publique (HATVP). Chaque année, lors de la rédaction du rapport de gestion de l'exercice écoulé, chaque administrateur communique à la société la liste de ses mandats ou fonctions exercés dans toute société, éléments qui figurent ensuite dans ce rapport (conformément à l'article L. 225-21 du code de commerce).

Dans le cadre d'un travail de la cartographie des risques de l'entreprise réalisée par KPMG¹⁶, La Fab s'est dotée d'un code de déontologie (s'inspirant du modèle proposé par la Fédération des élus des EPL), approuvé par le CA du 8 décembre 2022. Il précise le socle commun des règles, comportements et pratiques qui s'imposent aux salariés de la SPL ainsi qu'à ses élus (président, administrateurs, les membres de l'assemblée spéciale).

La Fab réalise également un suivi des situations possibles de conflit d'intérêts ayant impliqué depuis 2016 un avis juridique pour sept situations, sans qu'une situation de conflit d'intérêts ait été relevée.

La chambre relève positivement la démarche entreprise par La Fab en matière de contrôle des situations de conflit d'intérêts et l'adoption d'un code de déontologie.

1.5 Le contrôle et le suivi par les collectivités actionnaires

La loi du 28 mai 2010 prévoit que les SPL interviennent sur le territoire des collectivités actionnaires et que, par conséquent, ces dernières doivent exercer un contrôle effectif sur la société, analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services. Ce dispositif de contrôle analogue, dit *in house*, permet aux collectivités locales de contractualiser directement avec la société sans être soumises aux procédures de mise en concurrence prévues par le code de la commande publique¹⁷. Une SPL étant exclusivement détenue par des personnes publiques, la présomption de l'existence d'un contrôle analogue doit être vérifiée *in concreto*¹⁸.

Le processus de contrôle réalisé par les collectivités actionnaires est décrit dans le règlement intérieur des instances de La Fab. Ce règlement intérieur décline les modalités de contrôle de la détermination des objectifs stratégiques (article 2), de gouvernance ainsi que de vie sociale de la SPL (article 3) et d'activités opérationnelles (article 4). En dehors des réunions

¹⁶ En ligne également avec la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3DS » qui impose aux EPL d'intégrer l'ensemble des préconisations de l'agence française anti-corruption (AFA).

¹⁷ Dispositif dont étaient exclues les sociétés d'économie mixte du fait de la prise de participation, même minoritaire, d'actionnaires privés.

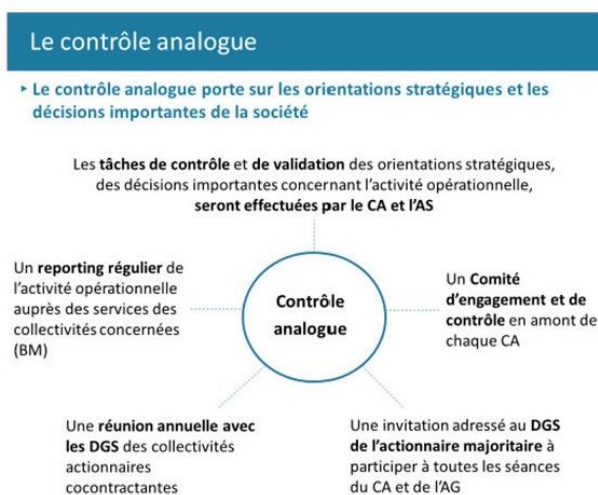
¹⁸ CJCE, 11 mai 2006, aff. C-340/04, Cabotermio SpA.

trimestrielles du CA, les représentants des collectivités administratrices sont consultés sur tous les projets stratégiques et se voient communiquer un état d'avancement budgétaire et de la trésorerie consolidée, du niveau global des emprunts et de l'état de la commercialisation des opérations immobilières.

La production régulière des rapports annuels et des rapports de gestion aux différentes instances, tout comme la désignation des commissaires aux comptes par l'AG, permettent également de s'assurer du respect de l'existence du contrôle analogue.

Enfin, une commission des marchés remplit une mission ciblée sur la mise en œuvre des grands principes de la commande publique, conformément à ce que l'article L. 2511-1 du code de la commande publique prévoit en matière d'organisation du contrôle analogue appliqué à la commande publique.

Schéma n° 1 : schéma synthétique du contrôle



Source : La Fab

1.6 Des obligations de transmission au préfet globalement respectées avec toutefois des délais de transmission à améliorer

La Fab est soumise au contrôle de légalité du préfet concernant les documents qu'elle soumet à son CA et à l'AG, notamment les procès-verbaux des séances, les contrats de concessions d'aménagement¹⁹, les conventions avec les collectivités, ainsi que les comptes annuels.

¹⁹ Articles L. 1524-1 et L. 1523-2 du CGCT : dispositions relatives aux sociétés d'économie mixte locales applicables également aux sociétés publiques locales, par renvoi de l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales.

Afin que le préfet exerce ses contrôles, La Fab est tenue de transmettre les documents approuvés par ses instances dans un délai qui était de 15 jours jusqu'en août 2022 (délai repris dans l'article 28 de ses statuts) puis fixé ensuite à un mois²⁰.

Les rapports de gestion, les procès-verbaux des CA, les comptes annuels arrêtés, le rapport du commissaire aux comptes ont bien été transmis par La Fab à la préfecture. Certaines transmissions ont pu intervenir en dépassement du délai de 15 jours en 2018, notamment les procès-verbaux des conseils d'administration selon tableau n° 3 de l'annexe n° 7.

S'agissant des traités de concessions et de leurs avenants, La Fab a indiqué que ceux-ci sont transmis par Bordeaux-Métropole au représentant de l'État dans le cadre du contrôle de légalité, sans que cela ait pu être vérifié par l'équipe de contrôle. Depuis 2022, La SPL fait parvenir au représentant de l'État un exemplaire du traité de concession une fois signé, ce qui a été réalisé pour le traité de Bruges Terrefort²¹.

Excepté en 2018, la SPL a depuis respecté les délais d'envoi au contrôle de légalité des documents (procès-verbaux de ses instances, notamment de ses conseils d'administration).

1.7 Des ressources humaines stables sur la période 2018-2023

Au 31 décembre 2023, les effectifs de la société sont de 34 personnes (27 cadres et sept employés, soit 33 CDI et un CDD) et sont stables sur la période puisqu'en 2018 ils étaient de 33 agents (25 cadres et huit employés, soit 29 CDI et quatre CDD).

Par ailleurs, la société est régie par une convention collective applicable aux salariés des bureaux d'études techniques, des cabinets d'ingénieurs-conseils et des sociétés de conseils (Syntec), comme la plupart des sociétés d'aménagement. La chambre note la stabilité des effectifs et la progression maîtrisée des charges de personnel (2,3 M€ en 2018, 2,6 M€ en 2022 liée à une augmentation des rémunérations).

La production d'indicateurs sociaux n'est pas obligatoire pour La Fab²², ce qui explique qu'elle ne produise pas d'éléments de situation sociale selon un format standardisé : ses rapports de gestion fournissent toutefois des éléments sur les effectifs (répartition par sexe, par type de contrat, entre cadres et employés) et les dépenses de formation. Cependant, de façon volontaire, la société pourrait présenter des éléments sur le dialogue social, l'absentéisme et les principales mesures prises chaque année en matière de ressources humaines qui pourraient ainsi enrichir le rapport de gestion.

En matière de rémunérations, les 10 salariés les mieux rémunérés font partie de l'équipe de direction et par ailleurs les rémunérations ont progressé entre 4 % et 12 % entre 2019 et 2022.

²⁰ Conformément au II de l'article 214 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, ces dispositions entrant en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la promulgation de ladite loi (août 2022).

²¹ Adressé en décembre 2022 au préfet.

²² Le bilan social n'est une obligation que pour les entreprises de plus de 300 salariés (article L. 2312-28 du code du travail).

En complément de la rémunération principale, une prime de vacances équivalente à un mois de salaire est versée en deux fois (fin mai et fin novembre, au prorata du temps passé dans l'entreprise), disposition prévue dans les contrats de travail et par la convention Syntec.

S'agissant des avantages accordés à ses agents, ils bénéficient de chèques vacances²³, cofinancées entre le salarié et La Fab compte tenu de son revenu et du nombre d'enfants à charge. La société a également mis en place les tickets restaurant d'un montant de 9 €, les chèques culture pour une valeur de 270 € et des chèques cadeaux d'une valeur de 160 € distribués pour Noël.

Cependant, les déclarations sociales nominatives (DSN) indiquent uniquement l'avantage « chèques vacances », sans mentionner également les autres avantages en nature que sont les « chèques culture », qui devront également être précisés (BOI-RSA-CHAMP-20-30-10-10 n° 80, 17-2-2017). Or, les chèques culture ont une valeur de 270 €, supérieure au plafond mensuel de la sécurité sociale fixée à 5 % (portée à 10 % exceptionnellement pour 2020) du montant mensuel du plafond de la sécurité sociale²⁴ et devront être déclarés à l'impôt sur le revenu pour les agents en bénéficiant. En outre, comme la circulaire précitée le précise, la remise de ce chèque doit correspondre à un usage établi et à l'occasion d'un événement particulier (mariage ou anniversaire, naissance, fête de Noël, etc.) et ne peuvent être remis de façon automatique.

La Fab, par ailleurs, souscrit une assurance complémentaire santé qui couvre le salarié et ses enfants, qu'elle prend en charge à hauteur de 50 %.

Conformément aux textes applicables²⁵, la société rembourse 75 % des frais de transports (abonnements) et octroie à ses salariés « forfait mobilités durables » à hauteur d'un montant de 700 € par an et par salarié pour les déplacements réalisés à vélo, trottinette.

En matière de congés, ils sont fixés à 25 jours ouvrés, complétés de 12 jours de RTT au prorata du temps passé dans l'entreprise²⁶. Des heures supplémentaires ont été payées à hauteur de 9 113 € en 2022 en diminution par rapport à 2019 (15 082 €).

La chambre ne relève aucune irrégularité, mais invite La Fab à mentionner exhaustivement les avantages en nature dans la DSN (notamment les « chèques culture »).

²³ À hauteur de 11 775 € en 2019 et 13 282 € en 2022.

²⁴ Ce plafond (site internet ameli.fr) s'établit comme suit, par événement, pour les deux dernières années :
- cadeaux attribués en 2023 : 183 € (3 666 € × 5 % = 183,30 € arrondis à 183 €).
- cadeaux attribués en 2024 : 193 € (3 864 € × 5 % = 193,20 € arrondis à 193 €).

²⁵ L'employeur a l'obligation de prendre en charge 50 % du prix des abonnements aux transports en commun des salariés. Cette prise en charge est exonérée de cotisations et contributions sociales. Depuis 2022, le seuil d'exonération est légalement porté à 75 % du coût de l'abonnement aux transports en commun, y compris lorsque l'éloignement du domicile repose sur des convenances personnelles. Cette mesure est prolongée en 2024. Articles 7 et 29 de la loi de finances pour 2024.

²⁶ La société prend également en charge les trois jours de carence non rémunérés par l'assurance maladie et a mis également en place le congé rémunéré pour enfant malade soit cinq jours par an.

2 LA MONTÉE EN CHARGE PROGRESSIVE DE LA FAB LUI A PERMIS D'ATTEINDRE UNE PARTIE DE SES OBJECTIFS ET DE LES ADAPTER

2.1 Deux outils clés de la politique d'aménagement : les accords-cadres et la convention foncière

Pour mettre en œuvre l'intervention de La Fab, des accords-cadres ont été passés avec Bordeaux-Métropole.

Ils définissent les missions susceptibles d'être confiées à La Fab de Bordeaux-Métropole et permettent :

- d'une part, de réaliser les études préalables et le montage des opérations d'aménagement avant que ne soit signé le traité de concession ;
- et d'autre part, de réaliser les études et le suivi des projets de plus petite échelle qualifiés d'îlots qui ne feront pas l'objet de la signature d'un traité de concession.

Approuvé par délibération de la métropole du 18 décembre 2015, le premier accord-cadre a porté sur la mise en œuvre opérationnelle des programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » pour la période 2016-2020. Il précise par ailleurs les montants estimatifs des missions confiées à La Fab²⁷ mais n'indique pas les objectifs de production de logements et de locaux économiques visés. Cet accord-cadre a ensuite été mis en œuvre par des marchés subséquents passés chaque année à partir de 2018 pour chacun des deux programmes.

Le bilan de cet accord-cadre réalisé en décembre 2020²⁸ est significatif, avec l'engagement de 11 000 logements et la livraison de près de 1 100 logements (avec une offre en accession abordable avec un prix contenu autour de 2 500 € le m² incluant le parking) et en matière d'aménagement économique 39 000 m² de surface de plancher de locaux professionnels étaient en cours de commercialisation²⁹ sur un programme fixé à 180 000 m².

Un nouvel accord-cadre a été conclu le 23 décembre 2020 pour la période 2021-2026. Son montant estimatif est de 20 M€ HT³⁰. Au titre des nouveaux objectifs, figurent la prise en compte de l'urgence écologique et sociale, l'attention portée aux équilibres territoriaux et le renforcement de la maîtrise foncière publique.

En matière de logement, le choix est fait notamment de privilégier les interventions sur les secteurs où le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été révisé, de reprendre les prescriptions posées par la métropole sur la qualité des logements, leur niveau de performance et la végétalisation des opérations. Les cibles de programmation visent à garantir la mixité fonctionnelle, la diversité de l'offre et la production de logements sociaux et d'accession à prix maîtrisés. En matière économique, l'objectif est de favoriser la création ou le maintien d'un tissu

²⁷ 14,545 M€ au titre du programme 50 000 logements ; 2,614 M€ au titre du programme économique.

²⁸ Note sur l'accord-cadre 2021-2026 et les marchés subséquents 2021 présentée lors de l'assemblée spéciale et le conseil d'administration du 10 décembre 2020.

²⁹ Ces 39 000 m² correspondent aux phases du permis de construire en préparation ou déposé ou obtenu ainsi que des travaux en cours.

³⁰ 12 M€ pour le programme « Habiter, s'épanouir » et 8 M€ pour le programme « Entreprendre, travailler ».

d'activités économiques à petite échelle dans une perspective d'équilibre territorial et de meilleure répartition des emplois, ciblant les artisans, les TPE, les entreprises de l'économie sociale et solidaire, de l'innovation sociale et des commerces de proximité.

Afin de déployer sa politique d'acquisitions foncières, la société a été chargée par convention du 4 février 2015 par la communauté urbaine de Bordeaux (puis par Bordeaux-Métropole, avenant du 29 juin 2018 et nouvelle convention du 2 mars 2023) de procéder aux acquisitions foncières et immobilières nécessaires au montage de ses programmes : cette mission porte à la fois sur la recherche de terrains, les négociations, les démarches nécessaires jusqu'à la signature des actes d'acquisition impliquant de mobiliser les moyens financiers nécessaires (prêts « Gaia » de la CDC, financements bancaires, etc.). Un rapport annuel est fait au CA de son activité précisant les volumes d'acquisitions et de cessions (vers les concessions ou à des opérateurs).

2.2 Un objectif initial de 50 000 logements largement revu à la baisse

Un premier bilan de l'activité de La Fab dix ans après sa création permet de constater l'atteinte des objectifs qualitatifs initiaux sur les deux programmes « Habiter, s'épanouir » et « Travailler, entreprendre » (cf. annexe n° 7).

Si le programme « Habiter, s'épanouir » évoque toujours 50 000 logements, le déploiement de la programmation est ciblé sur un volume d'environ 10 500 logements. Toutefois, la chambre relève que cet objectif de construction de 50 000 logements était davantage un objectif d'affichage que soutenable d'un point de vue opérationnel.

Le cadrage financier recherché est celui d'une réalisation des programmes avec des prix maîtrisés et des objectifs de construction de qualité urbaine et architecturale, tant pour les logements (thématique du logement abordable financièrement pour les ménages) que pour les locaux d'activité (au service d'une économie métropolitaine ordinaire).

2.3 Une adaptation des objectifs stratégiques en fonction du contexte de l'aménagement local

La période 2018-2023 a connu plusieurs temps consacrés à la redéfinition des orientations stratégiques de la société.

Pour faire suite à un séminaire d'administrateurs en juin 2017 suggérant des pistes d'amélioration approuvées par le CA d'octobre 2017, une réflexion a porté en 2018 sur la relance d'une dynamique de la programmation de logements afin d'identifier des sites potentiels de développement s'inscrivant dans un objectif du logement diversifié et abordable en phase avec l'offre de services de mobilité.

En mars 2019, les deux programmes confiés à La Fab par Bordeaux-Métropole - outre leur changement de nom - réaffirment leur vocation à produire du logement ou du local d'activité abordable accessible aux ménages, aux PME-PMI, TPE et artisans de l'agglomération. Il s'agit également de relancer l'identification de sites de projets potentiels avec les services et les maires des communes.

En 2020, un bilan de mandature a été réalisé par La Fab, faisant état de 3 600 logements engagés, 700 livrés et de 40 000 m² de locaux économiques ayant fait l'objet de permis de construire.

Depuis 2020, les difficultés pour atteindre l'objectif de production de logements à prix maîtrisés (du logement social jusqu'au logement abordable) se sont accentuées : hausse du foncier freinant une production plus massive, progression des coûts de construction (poids dans les bilans financiers des parkings souterrains). Dès lors, l'identification en amont des sites pouvant être aménagés et l'élaboration de bilans financiers viables sont essentiels.

En décembre 2023, un bilan a été fait de la réalisation de l'objectif d'une programmation comportant 60 % de logements maîtrisés. Il fait état de 4 462 logements livrés ou programmés (soit 2 156 logements livrés, 1 036 en cours de réalisation, 1 270 faisant l'objet de permis de construire) : 35 % concernent le locatif social, 17 % l'accession sociale (soit 52 % de logements à vocation sociale), 7 % en accession abordable et 41 % en accession libre. Ainsi, 59 % des logements concernent des logements à prix maîtrisés.

Par ailleurs, La Fab assure un suivi en phase d'élaboration et de réalisation des projets de logements abordables (garanties sur la qualité du logement, de l'intégration harmonieuse du programme dans son environnement, etc.). Elle a mis en place depuis 2014 des clauses anti-spéculatives qui pérennisent pendant 10 ans le caractère abordable du logement. Enfin, cette politique de maîtrise des prix peut également s'appuyer sur d'autres outils plus récents :

- intervention de l'établissement public du foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA) pour mettre de nouveaux fonciers à prix maîtrisés sur le marché ;
- dispositif du « bail réel solidaire » (BRS) construit sur le principe d'un terrain dissocié du bâti, dont l'acquisition est réalisée par des offices fonciers solidaires grâce à des prêts de long terme de la caisse des dépôts et consignations.

L'enjeu est donc de pouvoir rendre le modèle économique de l'opération immobilière compatible avec deux objectifs : d'une part, une modulation du prix de la vente des logements aux ménages en phase avec leurs capacités financières (l'augmentation des prix de vente ne devant pas écarter les ménages initialement ciblés) et, d'autre part, une production de logements adaptés en termes de taille, de confort, de qualité globale (orientations, espaces extérieurs, etc.).

En 2021 et 2022, un travail autour de la programmation des opérations du programme « Habiter/ s'épanouir » a fait l'objet d'études, puis de présentation auprès des élus de Bordeaux-Métropole et des instances de La Fab (CEC, CA). Ce travail a permis d'acter une modification des prix de sortie cibles des opérations, en prenant en compte la légère augmentation des ressources des ménages de l'agglomération et de la hausse très forte des prix du marché : les logements BRS ont été introduits à côté ou en remplacement du prêt social location-accession³¹ (PSLA), les prix de l'abordable ont été revus à la hausse afin d'absorber une partie de la flambée des coûts de construction, le tout en veillant à ce que l'ensemble des déciles des revenus des ménages (du 1^{er} jusqu'au 9^e) soient couverts par la programmation de la société.

³¹ Le prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés, etc.) pour financer la construction ou l'acquisition de logements dans le cadre d'une opération de location-accession. L'opérateur qui bénéficie d'un PSLA doit avoir obtenu un agrément préfectoral et signer une convention. Une partie de ce prêt peut être transféré au locataire-accédant lorsqu'il lève l'option pour acheter le logement.

Lors du conseil d'administration du 8 décembre 2022, une note sur la réflexion autour de l'évolution du programme « Habiter, s'épanouir » ainsi qu'une étude sur les capacités budgétaires des ménages ont été présentées.

Il s'agissait tout d'abord de s'adapter au contexte de renchérissement des coûts de construction qui s'est traduit par une augmentation des coûts dans le bâtiment, de 10 à 40 % supplémentaires mais également des coûts des infrastructures, d'environ 20 %, liée aux variations des coûts de l'énergie et du transport³².

Dès lors, compte tenu de la difficulté croissante pour la société de produire des logements dont les prix de sortie répondent aux objectifs historiques fixés et dans un contexte où il était constaté qu'il n'était plus possible de sortir du logement à moins de 3 000 € le m², La Fab a réorienté ses objectifs, notamment dans les directions suivantes :

- fixer des prix de sortie à partir de l'abordable selon une fourchette de prix entre 3 000 € et 3 500 € TTC/m² parking inclus ;
- cibler la programmation aidée sur les petits et grands logements, avec un objectif de couvrir l'ensemble des ménages de la métropole ;
- augmenter la part de logements locatifs sociaux³³ ;
- territorialiser le dispositif du PSLA (en le limitant à des territoires où le marché en accession libre est plus faible, avec une fourchette de 2 800 à 3 500 €/m²) ;
- faire évoluer la programmation globale en trois parts afin qu'une partie des logements en PSLA et en abordable passe en BRS, qui répond à l'objectif initial de prix de sortie des logements à 2 500 €/m². Ainsi, la décomposition des trois parts doit privilégier soit une décomposition entre le logement locatif social (LLS)/BRS + abordable/libre ou LLS/PSLA/libre ;
- prolongement des clauses anti-spéculatives sur l'abordable de 10 ans.

Des enjeux similaires ont été identifiés sur le programme « Entreprendre, travailler » : maintenir l'activité économique dans la métropole, en ciblant les acteurs de l'économie métropolitaine ordinaire³⁴. L'enjeu pour la société est donc d'améliorer sa connaissance de cette économie, afin d'inventorier ses activités et recenser ses besoins et capacités financières pour proposer une offre de locaux adaptés.

2.4 Les contraintes d'une programmation pluriannuelle et difficultés inhérentes aux projets d'aménagement

Un projet d'aménagement se déploie selon plusieurs phases, avec les conséquences liées à toute opération d'aménagement. Des opérations peuvent prendre du retard à la suite des contentieux portés devant le juge de l'expropriation, à des occupations illicites, à des décalages de cession du fait de retard dans les opérations relevant en propre de certaines collectivités

³² Propos du directeur général délégué lors de l'AG ordinaire du 21 juin 2022.

³³ Note sur la réflexion autour de l'évolution du programme « Habiter, s'épanouir », AS et CA du 8 décembre 2022.

³⁴ La typologie retenue distingue également l'économie de proximité (commerces, services aux particuliers), l'économie d'excellence (constituée des grands groupes) : or l'économie métropolitaine ordinaire, très hétérogène, fournit un grand nombre de biens et de services aux deux autres économies, leur permettant de se développer.

(équipements, voirie, etc.). Le contexte économique est également déterminant dans l'équilibre financier des opérations d'aménagement et l'atteinte des objectifs de prix de sortie des logements et bureaux livrés.

2.4.1 Des contentieux de nature à freiner le déroulement des opérations d'aménagement

La société assure un suivi adapté des contentieux de nature à ralentir l'avancement des opérations d'aménagement engagées. Ainsi, 25 recours ont été intentés sur ces opérations et sont actuellement en instance (avec une orientation plutôt favorable pour neuf dossiers). Ils sont concentrés sur trois opérations :

Bègles/Villenave-d'Ornon/ route de Toulouse : cinq recours dont quatre portant sur des procédures d'expulsion initiées par La Fab, qui lui sont à ce stade défavorables, en l'absence d'offre de relogement d'une requérante dans une instance ou d'indemnité fixée dans une autre instance. Le dernier recours concerne un contentieux sur le prix d'une expropriation qui a été renvoyé devant la cour d'appel de Toulouse.

Ces recours ont pour effets de reporter une partie des travaux d'espaces publics et la réhabilitation du café de la route, constituant l'annexe des CCAS des deux communes ;

Gradignan/zone d'aménagement concerté (ZAC) Cœur de ville : 15 recours portant notamment sur un permis de démolir (deux recours), des arrêtés de déclaration d'utilité publique (DUP), des délibérations de déclassement et de cession d'une cité Jardin et de cessions au profit notamment du CCAS et d'une autre parcelle (sept recours), risquant de reporter la vente d'un îlot concernant 150 logements. Dans le litige sur l'expropriété Dubois (contentieux Transmillésimes), La Fab a été condamnée à une indemnité de 138 300 € mais l'appel est en cours³⁵ ;

Mérignac-Soleil : quatre recours portant sur une décision de préemption, qui n'ont à ce stade pas de conséquences opérationnelles.

Un autre contentieux concerne l'îlot Lumière à Carbon-Blanc, sur lequel le propriétaire demande une indemnisation de 930 000 € à l'encontre de La Fab et de Bordeaux-Métropole (en attente de jugement).

³⁵ Dans le cadre de la concession d'aménagement Gradignan ZAC Centre-ville, l'affaire opposant La Fab à l'agence Transmillésimes n'a pas donné lieu à une provision pour litige car la dette n'étant pas assez certaine selon La Fab qui a introduit un appel le 22 juillet 2023 considérant que l'absence de lien contractuel entre l'agence et le vendeur n'a pas été explorée par le juge de 1^{ère} instance. La Fab considère donc que cette somme n'est pas due. Pour autant dans le cadre des concessions d'aménagement, les risques sont examinés au regard des lignes budgétaires « Aléas » par les équipes opérationnelles pour s'assurer que le bilan de l'opération peut prendre en charge les conséquences d'une éventuelle condamnation. Concernant le contentieux Transmillésimes sur l'opération Gradignan, La Fab s'est assurée que le montant des aléas permet la prise en charge de ce risque.

2.4.2 Une opération abandonnée : celle de la Buttinière à Lormont en 2019

Un projet d'aménagement (dit du 16/9ème) était envisagé dès 2013 sur la commune de Lormont, à la Buttinière, avec une ambition d'une constructibilité d'un minimum de 130 logements -soit une superficie minimale de 12 000 m² de surface de plancher- complété de commerces et de services.

Le promoteur retenu pour réaliser cette opération immobilière a signifié à l'été 2019 à La Fab et à la métropole sa décision de ne pas donner suite à ce dossier, le coût de construction ayant progressé de 20 % (en raison notamment de la découverte tardive de réseaux multitubulaires³⁶) et par conséquent incompatible avec l'équilibre économique de l'opération. L'évaluation financière des frais engagés par La Fab s'élève à 95 621,98 € HT.

3 LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

En matière de logements, La Fab est engagée sur un portefeuille de neuf concessions d'aménagement :

- Eysines/ZAC Carès Cantinolle (750 logements programmés) ;
- Le Bouscat Libération Centre-ville (430 logements) ;
- Bruges/Petits Bruges (261 logements) ;
- Mérignac Soleil (2 800 logements programmés) ;
- Bègles-Villeneuve-d'Ormon/ZAC Route de Toulouse (1300 logements programmés) ;
- Gradignan/ZAC Cœur de ville (1 000 logements programmés) ;
- Le Haillan - ZAC Cœur de ville ;
- Mérignac - Marne ;
- Pessac - Le Pontet.

En principe, la chambre n'examine pas les opérations qui se sont déroulées avant la période de contrôle 2018-2023 arrêtée par la programmation : toutefois, il peut être nécessaire de présenter brièvement l'historique des opérations d'aménagement analysées. Compte tenu du caractère récent de ces opérations, il n'est possible à ce stade d'évaluer que leur avancement et les perspectives des programmations envisagées.

De quoi parle-t-on ?

Définition des principaux concepts employés dans la présente partie

Les opérations d'aménagement :

Aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement « *ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser*

³⁶ Multitubulaires désignent des tuyaux de plusieurs kilomètres de long qui longent la ligne du tramway en souterrain (à environ 1,5 mètre de profondeur) et où cheminent des câbles d'alimentation électriques.

la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ».

En raison du caractère imprécis de ces dispositions, la jurisprudence a identifié trois critères à retenir : le projet répond à un des objets de l'article précité ; il présente un impact significatif sur le site concerné et une certaine ampleur ; une combinaison d'interventions sur le tissu urbain est nécessaire pour le réaliser (CE, 28 juillet 1993, n° 124009, commune de Chamonix).

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) :

Les ZAC sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L. 311-1, code de l'urbanisme). Cette procédure d'aménagement permet de mettre en œuvre des programmes diversifiés (logements, bureaux, commerces, activités) et des équipements publics d'infrastructure et de superstructure rendus nécessaires par l'urbanisation de la zone. Il s'agit d'une procédure d'initiative et de compétence publiques : seuls peuvent être à l'initiative d'une ZAC l'État, une collectivité territoriale ou un établissement public ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone (art. R. 311-1).

Les concessions d'aménagement :

Le traité de concession d'aménagement (art. L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme) peut se définir comme un contrat par lequel une personne publique (le concédant) confie à un opérateur (le concessionnaire) la mission de réaliser une opération d'aménagement. Ce faisant, la personne publique décide d'externaliser l'opération, en lui transférant sa maîtrise d'ouvrage. Il se distingue d'autres contrats de concession tels que les « concessions de travaux », les « concessions de services » ou encore les « concessions de travaux et de services ». La concession d'aménagement (outil contractuel) est généralement adossée à une procédure de ZAC (outil opérationnel). La concession se distingue également de la simple délégation de maîtrise d'ouvrage. À la différence du mandataire, le concessionnaire prendra à sa charge la responsabilité des actes et démarches nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il conclura donc, en son nom propre, les différents marchés nécessaires à l'exécution de sa mission. L'autorité concédante dispose cependant d'un contrôle politique et stratégique de l'opération, un rapport devant notamment lui être présenté chaque année.

L'ilot : il s'agit d'une zone aménagée au sein d'une opération.

Le compte rendu annuel du concessionnaire à la collectivité locale (CRACL) :

Lors d'une opération d'aménagement opérée dans le cadre d'une concession, la société en charge doit fournir chaque année à la collectivité qui a demandé l'opération un compte rendu spécial (cf. art. L. 1523-4 du CGCT) et un compte rendu financier (en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme prévu pour les concessions publiques d'aménagement). Ce document détaille l'état d'avancement du projet, il évoque notamment l'état de la maîtrise

foncière, les acquisitions réalisées, les équipements publics produits et les cessions. Il contient également, pièce importante, un tableau de suivi comptable et financier permettant de suivre les recettes et dépenses réalisées et de les comparer au prévisionnel. Il est qualifié de compte rendu financier et d'activités (CRFA) par La Fab et dans le présent rapport.

Le CRACL doit être approuvé par l'assemblée délibérante de la collectivité.

3.1 Un avancement variable des opérations d'aménagement

L'avancement des opérations d'aménagement est documenté dans les CRACL annuels, permettant de mesurer les dépenses et recettes réalisées sur l'opération et celles restant à réaliser. Le tableau ci-dessous présente l'avancement des opérations à fin 2022 (celui en annexe n° 2 étant plus détaillé).

Tableau n° 3 : état d'avancement des concessions d'aménagement

Concessions et opération d'aménagement programme Habiter et programme Entreprendre	Dates de réalisation	Dépenses réalisées au 31 décembre 2022 (en €)	Taux d'avancement des dépenses	Recettes réalisées au 31 décembre 2022 (en €)	Taux d'avancement des recettes (en €)	Montant total de l'opération (en €)
<i>Mérignac Soleil</i>	2018-2033	9 618 868	12 %	20 026 432	26 %	78 414 077
<i>Bègles Villenave-d'Ornon- route de Toulouse</i>	2016-2026	27 779 598	61 %	27 866 845	62 %	45 187 030
<i>Eysines Carès Cantinolle</i>	2016-2031	16 532 277	71 %	14 934 259	64 %	23 366 823
<i>Le Bouscat</i>	2014-2023	8 161 870	102 %	7 678 445	96 %	8 038 445
<i>Mérignac Marne</i>	2017-2030	10 617 036	43 %	12 799 220	52 %	24 612 134
<i>Le Haillan 5 chemins</i>	2018-2024	9 655 301	107 %	1 819 733	20 %	8 994 611
<i>Bruges petit Bruges</i>	2018-2025	5 763 672	64 %	8 046 437	90 %	8 936 159
<i>Le Haillan Cœur de ville</i>	2018-2027	7 161 301	29 %	4 700 894	19 %	24 314 554
<i>Gradignan Centre-Ville</i>	2018-2032	15 358 490	24 %	8 554 492	13 %	64 913 432
<i>Bruges Terrefort</i>	2022	75 000	0,5 %	0	0 %	15 163 402
<i>Pessac Pontet sud</i>		7 019 998	54 %	3 000 000	23 %	13 000 292
<i>SMJ Galaxie</i>		2 706 977	88 %	1 979 484	65 %	3 059 268
<i>Total</i>		112 288 518	36,2 %	103 727 796	33,5 %	309 961 782
<i>Restes à réaliser</i>		197 673 264		206 233 986		

Source : tableau CRC NA d'après les CRACL de La Fab

Les opérations ont des calendriers différents : une opération est quasiment terminée (Le Bouscat), d'autres doivent s'achever sur la période 2024/2027 (Le Haillan, Bègles-Villenave-d'Ornon, Petit-Bruges), les quatre autres opérations ayant une échéance de terminaison après 2030.

En matière d'avancement global des opérations, il est de 36,2 % pour les recettes et 33,5 % pour les dépenses, avec un reste à réaliser des opérations entre 197 M€ pour les dépenses et 206 M€ pour les recettes (dont 154,7 M€ à financer par Bordeaux-Métropole au titre de la rémunération des concessions selon son plan pluriannuel d'investissement 2024-2026). Ces

montants sont prévisionnels et susceptibles d'évolutions, souvent à la hausse (cf. partie 3.3.1 sur les recalages affectant le financement de Bordeaux-Métropole), suivant la durée de réalisation pouvant courir sur une à deux décennies. En outre, Bordeaux-Métropole assume le risque financier des opérations et leur reprise en fin d'opérations (cf. partie 3.3.3).

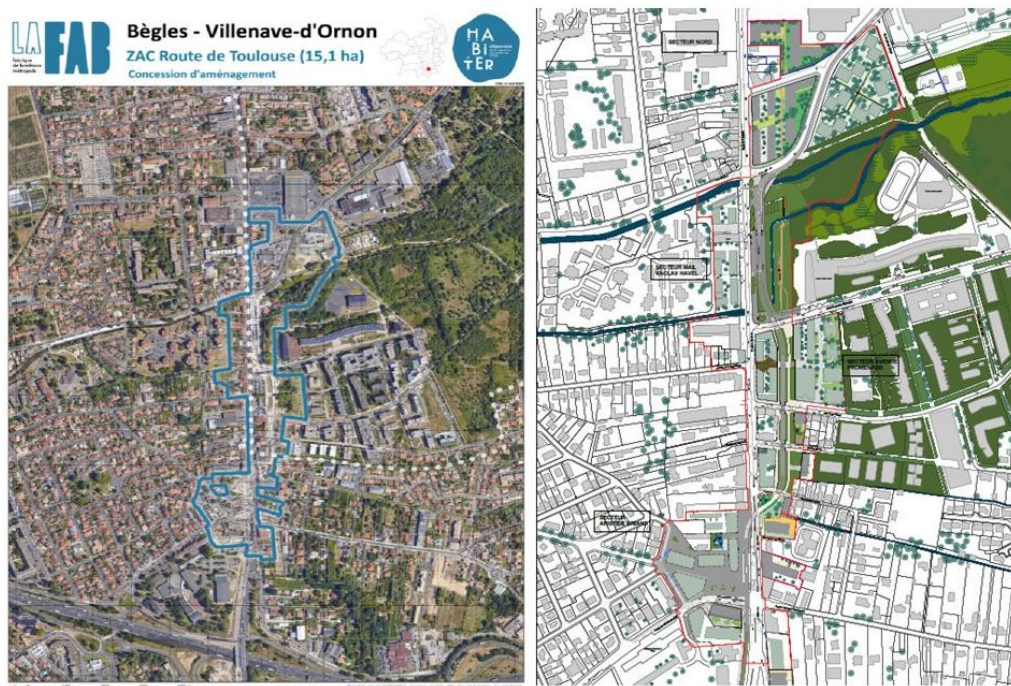
3.2 Focus sur quelques concessions d'aménagement

3.2.1 Bègles Villenave-d'Ornon route de Toulouse

Cette ZAC a été approuvée par Bordeaux-Métropole par délibérations du 25 septembre 2015 et 25 mars 2016, puis notifiée à La Fab le 19 mai 2016 pour une durée de 10 ans.

Cette opération a pour objectif une densification de l'axe de la route de Toulouse avec une priorité au développement des logements et du transport public. Elle s'accompagne également du développement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, avec la réalisation de stationnements ainsi que la création d'espaces publics, dans une logique de leur mise en réseau avec les grands espaces de nature du secteur. L'objectif est également de doter Villenave-d'Ornon d'une centralité par la création d'un mail (large voie piétonne bordée d'arbres), d'une contre-allée pour le tram et la création de l'îlot centre-ville.

Le périmètre de cette ZAC est le suivant :



Source : photo et plan masse La Fab

En matière de réalisation des logements, il était envisagé une programmation de 1 300 logements en 2016, qui a été revue à la baisse et se situe en 2022 à 1 190 logements : en 2022, 191 logements étaient livrés (sur la partie Villenave-d'Ornon), 999 restent à réaliser.

La répartition de la programmation cible environ 35 % de logements en accession sociale, 25 % de logements en bail réel solidaire et 40 % d'accession libre. L'augmentation des coûts de construction (environ 2 200 €/m²) conduit à réévaluer les prix totaux de sortie (incluant notamment les coûts de commercialisation) au-delà de l'objectif initial de 2 500 €/m².

La ZAC porte également un programme d'espaces publics représentant 28 % de la superficie totale de la ZAC (29 100 m²) se répartissant du nord au sud, de Bègles à Villenave-d'Ornon :

- l'espace public Terre Sud, de part et d'autre de la route de Toulouse, nouvelle polarité au niveau de la station de tramway Vaclav Havel, tournée vers le parc de Mussonville et le Delta vert, représentant 14 500 m² : en son sein a notamment été réalisé le théâtre de nature Joséphine Baker, inauguré en septembre 2022 ;
- l'avenue Promenade, espace urbain linéaire affecté aux circulations douces et au tramway, prolongeant le paysage du Delta vert vers le sud, vers la place Aristide-Briand, pour une superficie d'environ 5 000 m² ;

- la place Aristide-Briand, place de centre-ville, tournée vers la route de Toulouse et la nouvelle station de tramway, représentant environ 9 600 m².

Des contentieux retardent l'avancement d'opérations : l'occupation illicite de l'îlot Labro à Bègles retarde sa cession à La Fab et un programme d'environ 200 logements ; la réhabilitation du café de la route (équipement de quartier dont l'animation est partagé par les centres communaux d'action sociale de Bègles et Villenave-d'Ornon) est reportée du fait d'une procédure d'expulsion en cours.

Le coût total de l'opération prévue en 2016 était de 41,7 M€ et a été ensuite réévalué à la hausse pour atteindre 45,2 M€ en 2022. Au 31 décembre 2022, la participation totale de la métropole a entièrement été versée pour 22,2 M€ (dont 13,4 M€ pour remise d'ouvrage et 8,7 M€ de participation d'équilibre), avec également des participations des communes de Bègles (1 M€) et de Villenave-d'Ornon pour 150 000 €. L'équilibre économique de l'opération repose sur un montant de 18,5 M€ de cessions. La rémunération de La Fab au total est de 3 M€ soit 6,6 % du montant de l'opération.

Les dépenses prévues initialement au bilan prévisionnel en 2016 ont progressé de 8 % en 2022 : tous les postes de charges augmentent : frais d'acquisitions (+ 3 M€) frais d'études (+ 1 M€), frais d'aménagement (+ 0,8 M€), les autres postes diminuent (frais divers, actualisation, TVA).

Cette opération est, au 31 décembre 2022, réalisée en dépenses à hauteur de 61 % et pour les recettes à hauteur de 62 %, la fin de l'opération est programmée en 2026 avec le remboursement de l'avance de trésorerie de 15 M€. L'enjeu pour La Fab est par ailleurs de pouvoir réaliser les cessions attendues (14,3 M€ prévues entre 2023 et 2026).

Si l'avancement financier de l'opération est significatif, la réalisation des logements et des espaces publics doit se poursuivre, l'échéance prévue de la fin de l'opération en 2026 est susceptible d'être prolongée. En outre, en matière de répartition de la programmation de logements, l'accession par les logements en BRS plutôt que par des logements en accession abordable est envisagée afin de maîtriser davantage les prix de sortie fortement contraints par l'augmentation des coûts de la construction (autour de 2 200 €/le m²).

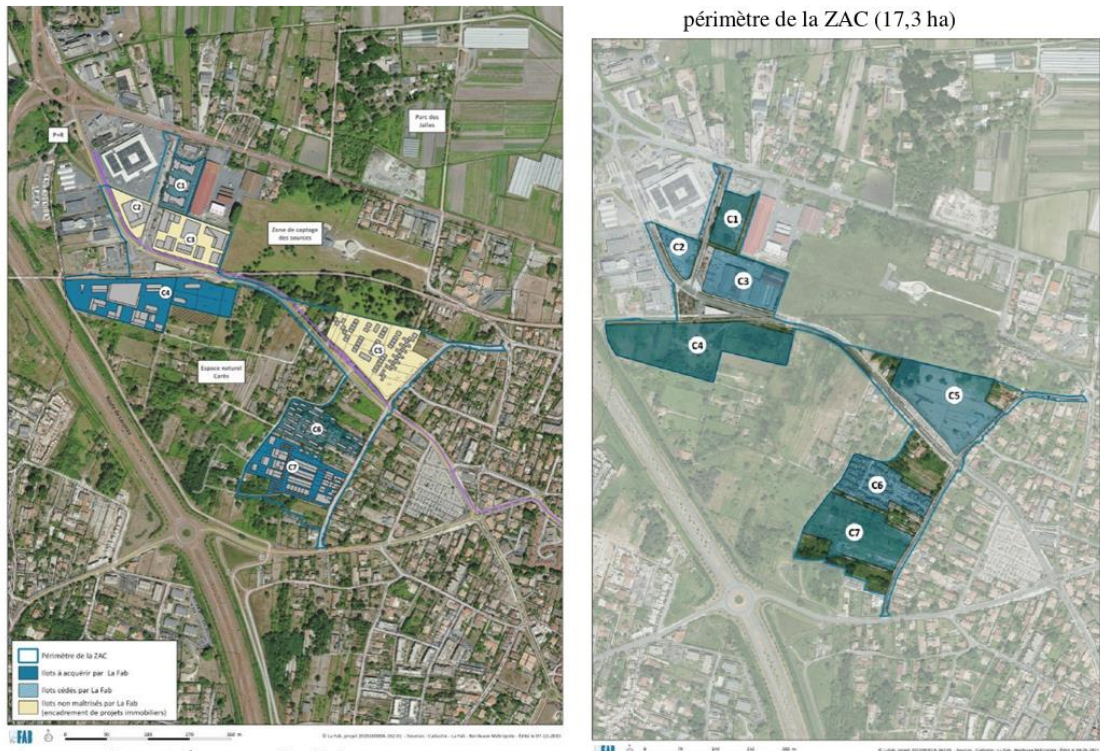
3.2.2 Eysines Carès Cantinolle

Cette ZAC a été approuvée par Bordeaux-Métropole par délibérations du 25 septembre 2015 (création de la ZAC) et du 22 janvier 2016, notamment le traité de concession avec La Fab, qui a été notifié à La Fab le 13 avril 2016, avec une durée de 15 ans.

L'objectif de cette opération est de marquer l'évolution urbaine de la ville d'Eysines et de contribuer au développement des territoires du nord de l'agglomération en lien avec la ligne D du tramway. En termes urbains et paysagers, ce site est marqué par le périmètre de protection de captage des sources de Cantinolle, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé (zones commerciales mono fonctionnelles, friches, habitat diffus sans réelle logique d'aménagement) et une proximité peu lisible avec le Parc des Jalles.

L'aménagement de la zone doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 55 000 m² de surface plancher, comprenant 95 % de surfaces consacrées aux logements et 5 % de commerces, bureaux, activités et équipements.

Photo n° 1 : vue du projet d'aménagement



Source : photo et plan masse La Fab



Source : photo La Fab

Le programme de construction initial prévoyait la réalisation de 750 logements et a dû être revu à la baisse compte tenu des contraintes du sol (projet dans le périmètre de captage des sources de Cantinolle) et de la nécessité de prévoir le stationnement plus adapté aux besoins : un objectif de 696 logements (soit 7 % de logements en moins) a été actualisé en 2022 (31 % de locatif social, 33 % d'accession sociale et abordable, 36 % d'accession libre).

Le programme des équipements publics de la ZAC porte essentiellement sur le réaménagement d'espaces publics. Il est aussi prévu une participation de la ZAC à un gymnase,

à l'enfouissement d'une ligne à haute tension et de lignes aériennes basse tension et télécom et au développement de cheminement doux, support de mobilités actives au sein de l'espace naturel de Carès. Une part de ces équipements répond aux stricts besoins de la ZAC, l'autre part relève en tout ou partie de l'intérêt général.

Le coût total de l'opération prévue en 2016 était de 16,4 M€ et atteint 23,4 M€ en 2022. La participation de la métropole a été fixée au 31 décembre 2022 à 10,6 M€ (dont 6,4 M€ pour remise d'ouvrage et 4,2 M€ de participation d'équilibre), celle de la commune d'Eysines à 93 577 €. Des recettes de cessions sont également prévues, (11,6 M€), notamment sur les programmes de logements en accession libre, de locatif social et de BRS. La rémunération de La Fab est fixée au total à 1,46 M€ soit 6,2 % du montant de l'opération.

Les dépenses prévisionnelles prévues dans le bilan 2016 ont progressé de 43 %, avec une augmentation des frais d'acquisitions (+ 6,4 M€) d'aménagement (+ 0,7 M€). L'équilibre financier de l'opération repose sur une progression des recettes de cession (11,6 M€ en 2022 contre 4,8 M€ en 2016) et une augmentation de la participation de Bordeaux-Métropole de 4 % soit + 0,4 M€. Pour la suite, le principal écart en dépenses est dû à l'obligation réglementaire de réaliser des fouilles archéologiques pour une somme de 473 000 € HT (demande de subvention à l'Institut national de recherches archéologiques à hauteur de 236,5 K€).

En matière d'avancement financier de l'opération, les recettes sont réalisées à hauteur de 64 % à un rythme moins rapide que les dépenses (71 %). En raison d'une prescription de fouilles archéologiques sur la zone, un programme de 110 logements sur un îlot s'en trouve retardé. Pour les équipements publics, il est prévu la construction d'un groupe scolaire (de 12 classes dont un tiers lié à l'opération) et d'un gymnase, la requalification des voiries est par ailleurs bien avancée.

L'enjeu à venir de l'opération sera à la fois de commercialiser des logements (523 logements prévus entre 2024 et 2027) tout en assurant les recettes de cessions prévues, notamment en 2025 (2,6 M€) et 2026 (4,4 M€). L'objectif sera également d'actualiser les prix de sortie des programmes de logements – qui devraient dépasser 3 000 €/m² – et d'augmenter l'offre de logements en BRS afin d'éviter des logiques spéculatives et préserver un objectif de 30 % en logement locatif social.

3.2.3 Mérygnac Soleil

Par délibération n° 2018-449 en date du 6 juillet 2018, Bordeaux-Métropole a approuvé la création de l'opération d'aménagement Mérygnac Soleil/Chemin Long, dont le traité de concession a été notifié à La Fab le 30 août 2018, pour une durée de 15 ans (fin en 2033).

Le site de ce projet urbain se structure autour d'axes routiers importants et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre-ville de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et l'extension depuis l'arrêt « Quatre Chemins » jusqu'à l'aéroport. L'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 300 000 m² de surface plancher, comprenant 210 000 m² de logements, soit environ 2 800 logements (en limitant la programmation en logement libre à un maximum de 45 %). L'opération totale est évaluée à 78,4 M€.

Cette opération vise à recréer dans une zone dévolue à l'activité commerciale une mixité fonctionnelle reposant sur une « habitabilité douce », avec l'arrivée du tramway et des axes complémentaires accessibles aux piétons vélos qui doivent être créés.

Le programme des espaces publics prévoit l'aménagement de près de 19 000 m² et la plantation d'environ 14 000 arbres, en accompagnement des nouvelles constructions. Le projet urbain Méridnac Soleil s'appuie sur une stratégie paysagère qui vise à renaturer un secteur aujourd'hui imperméabilisé à 80 % et dévolu à l'automobile. En matière d'équipement public, un groupe scolaire de 18 classes est envisagé, financé par l'opération : de son côté, la commune de Méridnac finance intégralement un gymnase (que Bordeaux-Métropole lui remboursera dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage déléguée). Une crèche municipale est également prévue selon le même montage.

Photo n° 2 : vue du projet d'aménagement



Source : photos et plan La Fab

L'opération au 31 décembre 2022 est réalisée en dépenses à hauteur de 12 %, des dépenses restent à réaliser d'ici 2033. L'essentiel des dépenses sont représentées par les acquisitions foncières par accord amiable (2,8 M€), les frais d'aménagement (1,5 M€), la

rémunération de la SPL (1,2 M€) et les études (0,8 M€). Les premières cessions de terrains n'ont pas été réalisées. Les dépenses prévues initialement au bilan prévisionnel en 2018 sont en légère progression de + 1,2 % en 2022 : en revanche la perspective des recettes de cession est prévue à la baisse de 36 %, compensée par une participation de la métropole à la hausse de 8 %, soit un montant de 4,8 M€ supplémentaires.

À fin 2022 également, les recettes sont réalisées à hauteur de 26 % à un rythme plus rapide que les dépenses. La SPL a perçu 19,9 M€ de participation de BM (participation prévisionnelle à percevoir de 45,9 M€).

Cette opération, la plus importante sur la programmation de logements, en est à son début d'exécution (objectif de livraison de 825 logements livrés d'ici fin 2024) : si la programmation n'a pas varié, les prix de sortie des logements (parking compris) ont été réévalués à la hausse au regard du contexte économique général, de 2 500 €/m² à environ 3 000 à 3 300 €/m² pour les logements en accession abordable, de 2 400 €/m² à 2 800 €/m² pour le locatif social.

L'enjeu est donc pour cette opération de prendre en compte les évolutions des coûts de cessions dans le cas d'expropriations et le contexte de renchérissement des coûts. Une évaluation socio-économique a par ailleurs été réalisée afin d'évaluer les retombées fiscales, environnementales, sociales et économiques de cette opération.

3.2.4 Une opération quasiment terminée : Le Bouscat -Libération-centre-ville

Cette opération est en cours de finalisation. Un avenant n° 5 au traité de concession du 15 décembre 2014 a été pris le 1^{er} décembre 2023 afin de prolonger la durée de la concession d'une année jusqu'au 15 décembre 2024 qui doit permettre d'effectuer les travaux de réparation d'une fontaine (miroir d'eau) et de son local technique à la suite de son inondation ayant endommagé ses équipements.

Ceci excepté, la totalité des travaux d'aménagement des espaces publics a été réalisée et presque la totalité des logements et surfaces commerciales est occupée.

La clôture de l'opération permettra donc de tirer un bilan de sa réalisation. D'un point de vue financier, cette opération se réalise sur un volume financier d'environ 8 M€ TTC permettant d'aménager sur un périmètre d'environ 29 090 m² dont 431 logements neufs, 152 logements réhabilités et 4 634 m² de commerces et activités.

3.2.5 Les opérations du programme « Entreprendre, travailler »

Comme déjà précisé, ce programme « Entreprendre, travailler » regroupe trois concessions³⁷ dont la programmation a été réalisée à fin 2023 à 64 % soit environ 105 740 m².

Ce programme vise la production d'une offre immobilière diversifiée et adaptée aux besoins des entreprises de la métropole (cf. partie 1.2). L'état de deux des trois opérations d'aménagement économique de Saint-Médard-en-Jalles « Galaxie 4 » et le Haillan

³⁷ Le Haillan - 5 Chemins, Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV, Bruges-Terrefort.

« 5 Chemins » sont ici présentés, l'opération de Bruges Terrefort est de création trop récente (janvier 2022) pour en tirer des enseignements significatifs.

3.2.5.1 Saint-Médard-en-Jalles, « Galaxie 4 »

Cette zone d'aménagement économique dite « Galaxie 4 » située à Saint-Médard-en-Jalles a été instituée par délibération n° 2018/198 du 27 avril 2018 de Bordeaux-Métropole approuvant le traité de concession confiant son aménagement à La Fab.

D'une superficie de six hectares, le site de projet « Galaxie 4 » se situe au nord du périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc³⁸, sur la commune de Saint-Médard-en-Jalles, au sud de l'avenue de Capeyron et dans la continuité du parc d'activités Galaxie et desservi par l'avenue de Mazeau.

L'objectif de cette opération est de développer une offre foncière et immobilière nouvelle à destination des entreprises et des filières de son territoire (pour une surface d'environ 30 500 m² en vue de construire 13 000 m² de surface de plancher de locaux d'activités). Elle comprend la réalisation de l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres, de zones écologiques et d'installations diverses. Le budget de l'opération était prévu autour de 3 M€.

Une étude de programmation a été conduite par Bordeaux-Métropole à l'échelle de l'OIM Bordeaux Aéroparc en 2021 pour affiner les réponses à apporter aux besoins de la filière Aéronautique Spatiale Défense (ASD). Elle a confirmé pour l'opération « Galaxie 4 » une nouvelle orientation en termes de commercialisation en faveur des entreprises de l'aéronautique et des entreprises en développement. Les cessions réalisées en 2022 ont permis l'installation d'entreprises dans les secteurs de la construction (Batifor), le chauffage (Aircalo) et l'outillage médical (Temsega). Il est envisagé de réserver les derniers terrains pour la filière aéronautique.

Cette opération a été prorogée par délibération n° 2022/403 du 7 juillet 2022 jusqu'au 21 septembre 2024, sans impact sur la participation de Bordeaux-Métropole (avenant n° 2 au traité de concession).

³⁸ Rassemblant en 2018 près de 40 000 emplois sur 2 500 hectares avec la perspective de 10 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030.

Photo n° 3 : vue de l'opération



Source : photos et plan La Fab

La date de la fin de la concession étant pour septembre 2024, la commercialisation doit être reprise par Bordeaux-Métropole. La clôture de l'opération permettra donc de tirer un bilan de sa réalisation, dont l'effort net de Bordeaux-Métropole était établi à 732 119 € selon la délibération 2023-541 du 1^{er} décembre 2023 du conseil de Bordeaux-Métropole approuvant le compte rendu financier et d'activités 2022.

3.2.5.2 Le Haillan « 5 Chemins »

Cette opération dite « 5 Chemins » au Haillan été instituée par délibération n° 2017/768 du 22 décembre 2017, de Bordeaux-Métropole approuvant le traité de concession confiant son aménagement à La Fab.

Le site des « 5 Chemins » d'une superficie d'environ 14 hectares, se situe en entrée nord de l'opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport au sein de laquelle s'inscrit cette opération ; au carrefour de l'avenue de Magudas, de la rue de Venteille et du boulevard technologique. Afin de concrétiser sa stratégie de développement de l'activité et de l'emploi dans la métropole et notamment au sein de l'OIM Bordeaux Aéroport, et dans l'optique de pallier le manque de fonciers à vocation économique aménagés et disponibles sur ce territoire, Bordeaux-Métropole souhaite développer une offre foncière et immobilière nouvelle à destination des entreprises et des filières de ce territoire. Les parcelles cessibles produites seront ouvertes aux entreprises de la filière Aéronautique Spatial Défense (ASD), aux entreprises à haute valeur ajoutée et aux entreprises d'autres filières. Les typologies d'offres foncières développées sont ainsi variées afin de répondre aux besoins des entreprises visées.

Le programme prévoit la cession de terrains pour une contenance d'environ 103 000 m² permettant la construction de 50 000 m² de surface de plancher de locaux d'activités, de bureaux et de services liés à la zone. L'année 2022 a été marquée par plusieurs occupations illicites du site, ayant perturbé le calendrier de l'opération.

Les travaux ont commencé avec du retard (février-mars 2020). Quatre campements de gens du voyage ont eu lieu successivement entre février 2022 et début janvier 2023. Des travaux de replantation des arbres ont dû être exécutés de nouveau.

En 2024, les ouvrages ont été remis à la métropole, les premiers terrains ont été vendus à plusieurs entreprises. Fin 2023 : 40 % ont été commercialisés en respectant la répartition entre 1/3 pour la filière aéronautique, 1/3 pour les entreprises à haute valeur ajoutée et 1/3 pour l'économie métropolitaine ordinaire.

La Fab a souhaité que la durée de la concession soit allongée par voie d'avenant, mais Bordeaux-Métropole s'y est opposé, pour privilégier la fin de la concession d'aménagement au 19 mars 2024³⁹.

Cette opération n'appelle pas de participation du concédant et prévoit un boni de liquidation d'un montant de 112 064 €, qui sera versé à Bordeaux-Métropole lors de la liquidation de l'opération.

3.3 Bordeaux-Métropole joue un rôle majeur dans l'activité de La Fab

3.3.1 Les modalités du dialogue technique et du suivi financier

Société d'aménagement de Bordeaux-Métropole, qui en est le principal actionnaire, l'activité de La Fab fait l'objet d'échanges réguliers entre les services métropolitains et ceux de la société, en amont des réunions des instances.

La Fab intervient sur plusieurs compétences de la métropole : l'aménagement, l'urbanisme, le développement économique, les interventions en direction des communes suivies par les pôles territoriaux de la métropole. Les échanges techniques entre les services respectifs de La Fab et de la métropole portent donc sur l'avancement opérationnel des opérations, avec leurs conséquences financières, avec en point d'orgue une réunion annuelle des directeurs généraux des services de la métropole et des communes qui est une revue d'activité des opérations en cours.

Entre La Fab et Bordeaux-Métropole, sont également prévues de façon spécifique une réunion annuelle de revue des activités, associant l'ensemble des services de Bordeaux-Métropole compétents et une réunion technique et financière, associant les services financiers de Bordeaux-Métropole et les services financiers et opérationnels de la Fab, qui permet de présenter les compte rendu financier et d'activités (CRFA) des opérations et le suivi des participations et des avances affectées aux concessions : ce suivi permet à Bordeaux-Métropole, outre d'ajuster les avances de trésorerie, de procéder aux recalages annuels de son plan pluriannuel d'investissement (PPI).

Ainsi, par exemple, en 2022, les comptes rendus financiers et d'activité 2022 ont conduit à abonder d'environ 13,6 M€ HT les 12 opérations⁴⁰, avec des ajustements à la hausse des participations financières sur cinq opérations, notamment sur la ZAC de Gradignan centre-ville

³⁹ Avenant n° 3 approuvé par Bordeaux-Métropole le 8 décembre 2023.

⁴⁰ Présentation au CA du 21 septembre 2023.

(+ 5,2 M€ HT), la ZAC du Haillan Cœur de ville (3,8 M€ HT) et l'opération d'aménagement économique de Bruges-Terrefort (+ 2,3 M€ HT).

Ce travail de suivi technique et de pilotage financier des opérations est donc indispensable compte tenu des volumes financiers des opérations : le PPI 2024-2026 de Bordeaux-Métropole porte ainsi en crédits d'investissement (englobant les participations d'équilibre au titre des rémunérations qu'elle apporte et des remises d'ouvrages, hors avances de trésorerie) :

- pour les concessions isolées par des lignes par opérations un niveau de participation financière d'environ 154,7 M€ avec des crédits de paiement annuels de 16,4 M€ en 2024, 17,2 M€ en 2025 et 30,3 M€ en 2026 ;
- pour les programmes « Habiter, s'épanouir » 14,27 M€ et « Travailler, Entreprendre » 9,73 M€.

3.3.2 Des délais d'approbation des comptes rendus d'activités à la collectivité locale par Bordeaux-Métropole qui devront être améliorés

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme⁴¹, l'information prévue sous la forme de la production annuelle d'un compte rendu financier (compte rendu d'activités à la collectivité locale - CRACL) permet de connaître pour l'exercice précédent l'état des dépenses et recettes du concessionnaire chargé de l'opération d'aménagement, l'actualisation d'un bilan prévisionnel des opérations et d'un plan de trésorerie. Il doit être soumis par l'aménageur à la collectivité locale qui doit le soumettre dans un délai de trois mois à l'examen de son assemblée délibérante qui doit ensuite se prononcer par un vote.

Les traités de concessions (dispositions sur la « comptabilité et les comptes annuels ») prévoient l'envoi des CRACL avant le 31 mai (ou au 30 juin pour l'opération du Bouscat⁴²) aux collectivités concédantes participant financièrement aux opérations (Bordeaux-Métropole et les communes). Si l'échéance du délai de transmission par La Fab a été respectée pour la période 2019 à 2023, l'approbation par délibération du principal actionnaire, Bordeaux-Métropole, est intervenue au-delà du délai de trois mois après cette transmission fixé par la loi : en effet ces

⁴¹ II. – « Lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération, sous forme d'apport financier ou d'apport en terrains, le traité de concession précise en outre, à peine de nullité : (...) 3° Les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant ; à cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe : a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ; b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ; c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice. L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ou à l'autorité administrative lorsque le concédant est l'État. Le concédant a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Si le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote ».

⁴² Article 14 du traité de concession.

délibérations ont été de plus en plus tardives, intervenant de plus en plus à partir de 2021 (pour l'exercice 2020) sur les mois de novembre et de décembre (cf. annexe n° 6).

Ce délai entre la transmission des CRACL par La Fab et leur approbation par Bordeaux-Métropole a été expliqué par le temps nécessaire entre les services respectifs, y compris ceux des communes, pour s'accorder sur les éléments financiers des opérations ayant des impacts sur les budgets notamment de la métropole (plan pluriannuel d'investissement (PPI), avances) mais aussi *via* les participations financières des communes. Ce calendrier ne permet donc pas de viser une présentation au conseil métropolitain de septembre et ensuite la fréquence des conseils métropolitains est bimensuelle.

Ce délai pris ne permet pas, par exemple, de respecter la clause prévue dans les traités de concessions qui prévoit le versement des participations financières soit dans les deux mois qui suivent l'approbation du CRACL et au plus tard le 30 septembre (cas du Bouscat⁴³) ou dans le mois qui suit et au plus tard le 31 octobre (autres concessions⁴⁴). Dans les faits, ces avances étaient versées en mai en 2018 et 2019 puis l'ont été ensuite en septembre à partir de 2020, en méconnaissance de la règle de l'approbation préalable des CRACL par Bordeaux-Métropole avant le versement des participations financières. Selon Bordeaux-Métropole, l'approbation du CRACL de l'année écoulée n'est pas le seul fait générateur du versement, dès lors que la date du 31 octobre pour leur approbation ne peut être respectée, le versement se fondant alors sur la somme prévue au dernier CRACL adopté.

En l'espèce, les traités de concessions prévoient : « *Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation du concédant dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant. Le versement interviendra dans le mois qui suit l'approbation du compte rendu annuel financier et d'activités par son organe délibérant et au plus tard le 31 octobre de chaque année*⁴⁵. »

Si cette rédaction ne précise pas l'exercice du compte rendu annuel financier et d'activités, il peut toutefois en être déduit qu'il s'agit du CRACL de l'exercice précédent, à défaut de disposition expresse dans le traité de concession indiquant qu'il peut s'agir également du CRACL adopté l'année précédente pour l'exercice N-2⁴⁶. La chambre invite donc Bordeaux-Métropole à veiller au respect strict des conditions de versement des participations financières ou à modifier les traités de concession pour prévoir également que les participations financières pourront être versées, en l'absence de CRACL adopté durant l'année N pour l'exercice précédent sur la base du CRACL adopté l'année précédente pour l'exercice N-2.

L'approbation des CRACL par les collectivités concédantes étant un fait générateur du déclenchement de ces participations financières, la chambre invite de veiller à respecter le calendrier fixé par l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et les traités de concessions. Lors du présent contrôle, les services de Bordeaux-Métropole ont indiqué réfléchir à un passage des CRACL au conseil métropolitain de septembre. En réponse au rapport d'observations provisoires, Bordeaux-Métropole s'est engagé à présenter ces comptes-rendus annuels dans le

⁴³ Article 13.3.1.

⁴⁴ Article 15.4 traité de concession Eysines-Carès-Cantinolle.

⁴⁵ Article 15.5.1 du traité de concession de Mérignac Soleil. Une rédaction identique (article 13.3.1) est prévue pour le traité de la concession du Bouscat-Libération centre-ville (avec une date limite au 30 septembre).

⁴⁶ Article 16 du traité de concession de Mérignac Soleil et article 14.1 du traité de concession du Bouscat-Libération centre-ville.

délai prévu par l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme soit dans les trois mois après leur communication par La Fab, qui est effective avant le 30 mai de l'année N.

3.3.3 Les risques sont portés par Bordeaux-Métropole

Au-delà du portage financier des opérations d'aménagement par Bordeaux-Métropole qui conduit à lui transférer les risques financiers des opérations d'aménagement, le montage opérationnel des opérations conduit également à ce qu'en fin d'opération Bordeaux-Métropole reprenne le mali (ou le boni) et les éventuels invendus.

En l'espèce, les traités de concessions prévoient que La Fab assume l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération et donc des risques économiques liés aux terrains à aménager et au risque commercial lié à leur commercialisation. L'article du traité de concession relatif à l'expiration de la concession prévoit que La Fab doit demander au concédant (Bordeaux-Métropole) de lui donner quitus de sa mission. Dès lors, ces dispositions prévoient un partage du risque entre La Fab et Bordeaux-Métropole, qui assume toutefois en dernier ressort les risques financiers des opérations.

Le résultat final d'une opération de concession se traduit généralement par un boni (excédent) ou un mali (déficit) : dès lors que la collectivité locale concédante verse des participations, celles-ci sont généralement destinées à couvrir un éventuel mali. Or, l'attributaire du mali de concession est clairement désigné dans les contrats à l'article 23.5 des traités « *Ainsi si le solde d'exploitation calculé (...) est négatif, le concédant s'engage à verser au concessionnaire un participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul* ». Les pertes éventuelles seront entièrement assumées par Bordeaux-Métropole, qui peut également récupérer un boni en fin d'opération, comme cela s'est produit pour l'opération Le Haillan « 5 Chemins ».

Par ailleurs, la reprise des invendus par le concédant est prévue par les dispositions contractuelles des traités de concession. En outre, les traités prévoient la possibilité pour le concédant de racheter le foncier par anticipation (par exemple pour l'opération du Haillan 5 Chemins). La Fab et Bordeaux-Métropole ont engagé une réflexion sur la nécessité d'établir des actes notariés désignant dès lors Bordeaux-Métropole en tant que propriétaire des biens transférés. En effet, si les traités prévoient bien la nécessité d'établir un acte constatant que le transfert de propriété est intervenu, leur nature juridique n'est pas précisée. La réglementation impose que l'acte de transfert soit passé en la forme authentique, soit notariée, soit administrative (en vertu de l'article L. 1311-13 du CGCT permettant au président d'EPCI d'authentifier lui-même ce document) et fasse ensuite l'objet de la publicité foncière.

La Fab souhaite pouvoir conserver dans ses traités de concession la possibilité des deux voies pour passer des actes, à savoir la forme notariée et la forme administrative, comme le permet la réglementation. Elle a précisé qu'à l'issue de ses réflexions avec Bordeaux-Métropole, les deux entités ont jugé plus pertinent à ce jour de privilégier la passation des actes entre Bordeaux-Métropole et la SPL sous la forme notariée. Néanmoins, la forme administrative, dans certaines situations et sans qu'il soit toujours possible de l'identifier dès la rédaction du traité de concession, pourrait être mobilisée.

La chambre invite la Fab à mentionner explicitement, dès la signature des traités de concession, la possibilité de recourir à l'une des deux formes de passation des actes, à savoir la forme notariée et la forme administrative. Cela permettra de garantir la flexibilité nécessaire pour

choisir la forme la plus adaptée en fonction des spécificités des biens concernés et des contraintes juridiques ou opérationnelles qui pourraient se présenter ultérieurement. Cette mention anticipée assurera également une meilleure lisibilité des options pour toutes les parties prenantes et facilitera la gestion des actes tout au long de l'exécution du traité.

4 LA FIABILITÉ DES COMPTES ET L'ANALYSE FINANCIÈRE

4.1 Une validation postérieure à la date d'approbation des comptes des fichiers des écritures comptables

L'exercice social de la société correspond à l'année civile. Depuis le 1^{er} janvier 2014, les sociétés comme La Fab qui tiennent leur comptabilité au moyen de systèmes informatisés doivent la présenter sous forme de fichiers dématérialisés – les fichiers des écritures comptables (FEC) – lors d'un contrôle de l'administration fiscale (en application de l'article L. 47A-I du livre des procédures fiscales). La Fab est dans ce cas de figure.

Si les liasses fiscales⁴⁷ ont été déposées avant les dates limites fixées par la réglementation, la comptabilité informatisée sous forme de FEC n'a pas été validée avant la date d'approbation des comptes sociaux (à l'exception des comptes 2019 et 2023) mais bien après (entre septembre et décembre, cf. annexe n° 6) l'AG d'approbation des comptes qui se tient au mois de juin⁴⁸. Cette pratique fait courir un risque affectant l'intangibilité des comptes après leur approbation dans le cadre d'une comptabilité informatisée. La Fab est tenue par les obligations comptables et notamment par la règle édictée par les articles 921-3⁴⁹ et 921-4⁵⁰ du plan comptable général (PCG) qui imposent une procédure de validation. Celle-ci interdit toute modification ou suppression de l'enregistrement et prévoit une procédure de clôture destinée à figer la chronologie et à garantir l'intangibilité des enregistrements⁵¹.

Les fichiers des écritures comptables ont été validés postérieurement à la date d'approbation des comptes et du dépôt de la liasse fiscale pour les exercices 2018, 2020, 2021 et 2022. Sur ce point, il appartient également au commissaire aux comptes de vérifier à l'avenir que ce fichier soit généré très rapidement après l'AG d'approbation des comptes. En réponse au

⁴⁷ Depuis le 1^{er} janvier 2014, les contribuables qui tiennent leur comptabilité au moyen de systèmes informatisés doivent la présenter sous forme de fichiers dématérialisés lors d'un contrôle de l'administration fiscale (article L. 47 A-I du livre des procédures fiscales). Le fichier doit répondre à un format codifié, tel que décrit dans l'article A. 47 A-1 du livre des procédures fiscales. La date de validation des écritures comptables devra se situer avant la date limite de dépôt de la liasse fiscale, c'est-à-dire avant mi-mai pour une clôture au 31 décembre.

⁴⁸ Ainsi, la SPL a validé en 2022 sa comptabilité informatisée le 21 décembre, soit plus de six mois après que les comptes aient été validés par l'AG de 2022 et les liasses fiscales déposées le 13 mai 2022.

⁴⁹ L'article 921-3 du PCG : « *Le caractère définitif des enregistrements du livre-journal et du livre d'inventaire est assuré : 1. pour les comptabilités tenues au moyen de systèmes informatisés, par une procédure de validation, qui interdit toute modification ou suppression de l'enregistrement, 2. pour les autres comptabilités, par l'absence de tout blanc ou altération* ».

⁵⁰ Article 921-4 du PCG : « *Une procédure de clôture destinée à figer la chronologie et à garantir l'intangibilité des enregistrements est mise en œuvre au plus tard avant l'expiration de la période suivante* ».

⁵¹ CAA Lyon 13-1-2022 n° 20LY01780, M. B et Sté SARL Fiorim : RJF 5/22 n° 430.

rapport d'observations provisoires, le commissaire aux comptes indique qu'il émet une opinion sur les comptes annuels⁵² et que le fichier des écritures n'est pas soumis à sa certification, ni à aucune diligence de sa part prévue en application des normes professionnelles.

Cependant, pour la chambre, que l'appréciation de la conformité du fichier détermine le caractère définitif des comptes, ce qui ne peut être écarté du périmètre d'intervention du CAC⁵³.

Lors du présent contrôle, La Fab a interrogé l'expert-comptable en 2024 qui a répondu : *« La Fab n'a pas été vigilante sur les dates de réalisation des fichiers FEC et la date de validation des écritures. Néanmoins, la société est en mesure de démontrer qu'aucune écriture n'a été comptabilisée entre le dépôt de la liasse fiscale et la date de validation du FEC. La société a corrigé cette situation [pour l'exercice 2023] et a inscrit la validation du FEC mensuelle et avant le dépôt de la liasse fiscale afin de se conformer à la réglementation ».*

La société encourt un risque fiscal lié à l'absence de validation des écritures comptables dans le délai légal de dépôt des déclarations car la déduction des charges calculées (dotations aux amortissements et aux provisions notamment) peut être rejetée, ces charges étant considérées comme non comptabilisées⁵⁴. Si la société a reconnu que ce risque potentiel de refus de déductibilité des amortissements et provisions existait, ce dernier lui semblait néanmoins limité.

La chambre relève que la SPL a donc établi des comptes pour les exercices 2018, 2020, 2021, 2022 à partir d'une comptabilité qui n'est pas définitive et susceptible d'être modifiée postérieurement au dépôt des comptes, ce qui affaiblissait leur sincérité et l'exposait à un risque de redressement dans l'hypothèse d'un contrôle fiscal. La Fab précise qu'il n'y a pas eu de modification des écritures comptables après le dépôt des liasses fiscales et être en mesure de démontrer que le FEC définitif correspond en tous points à la liasse fiscale ainsi qu'aux comptes approuvés en AG. Elle considère également que *« si en théorie, l'absence de FEC avant le dépôt de la liasse fiscale peut être contestée par l'administration fiscale, en pratique le risque de redressement nous semble particulièrement faible en l'absence de toute modification des écritures comptables après le dépôt de la liasse fiscale ».*

Par ailleurs, La Fab a corrigé sa pratique, en prenant des mesures de régularisation en cours d'instruction pour l'exercice 2023. Elle s'est également engagée à ce que les FEC soient validés avant le dépôt des liasses fiscales garantissant ainsi une conformité totale avec les exigences légales en vigueur, notamment celles de l'article L47 A-I du livre des procédures fiscales. La chambre en prend acte.

Par ailleurs, les comptes sociaux ont bien été déposés au greffe du tribunal de commerce dans le mois suivant leur approbation par l'AG⁵⁵.

(...)

⁵² Conformément à l'article L. 123-12 du code de commerce comprennent les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et une annexe.

⁵³ Selon une position de la commission nationale des commissaires aux comptes qui considère qu'il ne s'agit pas de services interdits (CNCC CEP 2017-17 juin 2018).

⁵⁴ Articles 39-1-2° et 39-1-5° du CGI.

⁵⁵ En vertu de l'article L. 232-23 du code de commerce, qui prévoit également un délai de deux mois et de deux mois lorsqu'il s'agit d'un dépôt électronique.

4.2 Des comptes régulièrement produits et certifiés

Le cadre comptable applicable à la SPL La Fab est défini par le code de commerce et précisé par le plan comptable général. Ce sont les textes⁵⁶ applicables aux sociétés d'économie mixte qui s'appliquent par extension à la société. Les états financiers (bilan, compte de résultat, annexe) sont établis conformément à la réglementation en vigueur⁵⁷.

Les comptes de l'exercice clos ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur et recommandées par le « Guide comptable professionnel des EPL ». Ainsi, le système d'information interne permet d'isoler les actifs et passifs propres à chaque opération et ceux de la société. Les comptes du bilan et du résultat sont présentés par activité : société, convention foncière et concessions (avec pour ces dernières l'indication des montants cumulés des coûts engagés et des produits réalisés depuis le début de la concession⁵⁸).

La comptabilité est tenue en interne au sein de la direction administrative et financière, grâce à un progiciel de gestion intégrée. Une démarche de contrôle interne et de cartographie des risques (couvrant les domaines informatique, ressources humaines et financier) a été formalisée en 2022 (avec une présentation à son CA du 21 juin 2022) : elle vise à analyser la manière dont la société fonctionne, à déterminer les risques et leur nature, à les décrire en fonction des process mis en œuvre, à les pondérer en fonction de leurs fréquences. Une fois les risques identifiés et la probabilité définie, les actions correctrices ou préventives sont définies en fonction des priorités.

La société a recours à une mission d'assistance et de conseil comptable, financier et fiscal avec un cabinet d'expertise comptable, en charge de contrôler et vérifier la tenue comptable, les travaux d'arrêtés des comptes et établit la liasse fiscale.

Un commissaire aux comptes (CAC) a également été désigné sur la période, pour six ans à la suite des assemblées générales du 23 mars 2012 et du 13 juin 2019. Son rôle est de produire un audit préalable à la certification des comptes en 2019, 2020 et 2021. Il a conclu à la sincérité et à la fiabilité des comptes sur toute la période, mais a émis des remarques sur les comptes.

En 2021, le CAC ne disposait « *pas toujours de documents datés et signés émanant de Bordeaux-Métropole relatifs aux différentes concessions* (délibérations sur comptes rendus financiers, avenants, etc.) ». En l'espèce, pour une SPL d'aménagement, le commissaire aux comptes doit s'attacher à connaître les règles particulières définies par le CGCT et à maîtriser les documents financiers propres aux concessions d'aménagement, ce qui implique de s'assurer de la fiabilité des informations complémentaires contenues dans les CRACL et sur lesquelles reposent les estimations de résultat à terminaison pour chacune des opérations d'aménagement.

Lors du présent contrôle la société a saisi, sur ce dernier point, le CAC qui a indiqué avoir constaté au cours de sa mission d'audit 2023 « *une amélioration sur les documents fournis pour la réalisation de nos travaux sur les différentes concessions* », le conduisant à lever le point relevé dans sa synthèse sur les comptes 2021.

⁵⁶ Loi n° 83-353 du 30 avril 1983 et son décret d'application n° 83-1020 du 29 novembre 1983 relatif aux obligations comptables des commerçants.

⁵⁷ Résultant de l'arrêté de l'autorité des normes comptables n° 2014-03.

⁵⁸ Conformément au règlement n° 99-05.

4.3 Une situation financière en phase avec la montée en charge des opérations d'aménagement

Avertissement

Précautions de lecture en matière d'analyse financière

L'activité d'aménageur immobilier étant une activité de long terme, les produits et les charges sont d'une grande hétérogénéité d'une année sur l'autre en fonction de la durée des projets immobiliers et de leur avancement à la date de clôture des comptes (en l'espèce, au 31 décembre de chaque année). En résumé, au début des opérations d'aménagement, l'entreprise supporte essentiellement des frais puisqu'elle achète les terrains et réalise les travaux d'équipement. Ce n'est qu'à la fin de l'opération qu'elle réalise des recettes en revendant les lots. En l'espèce, les opérations d'aménagement de la SPL ont été lancées et la plupart restent à finaliser selon une temporalité qui est la décennie à venir. Par conséquent, les *items* classiques de l'analyse financière, ci-après développés, doivent être lus en ayant cette spécificité à l'esprit.

Conformément aux exigences comptables relatives aux SEM d'aménagement, une présentation par activité est exigée dans les comptes annuels. L'objectif de cette présentation est de rendre une image plus économique de la situation de chaque activité. La SPL se conforme à cette obligation en distinguant la structure (c'est-à-dire les charges des fonctions support et principalement les rémunérations reçues au titre des activités) des activités de concession. Elle va même au-delà puisqu'elle isole les opérations propres (la convention foncière) afin de mesurer la rentabilité de celle-ci. L'analyse financière a été réalisée sur l'ensemble des résultats de la société (structure, convention foncière et concessions), les tableaux détaillés figurent en annexe n° 8.

4.3.1 Une progression des produits d'exploitation

Compte tenu de la montée en charge de l'activité depuis 2018, une progression de 153 % des produits d'exploitation est constatée entre 2018 et 2023, notamment celle de la production stockée (vente de terrains).

Tableau n° 4 : évolution des produits d'exploitation

Exercices clos le	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18/23
Chiffres d'affaires nets HT	8 348 788	9 275 657	8 718 245	13 052 607	7 332 444	15 440 305	85 %
Chiffre d'affaires retraité des rémunérations des concessions	9 508 587	10 684 125	10 277 145	15 049 916	9 414 752	17 319 613	82 %
Production stockée	4 029 949	9 640 355	2 341 997	18 732 857	18 838 783	20 908 541	419 %
Reprises sur provisions et transferts de charges (déduites des rémunérations des concessions)	6 456 706	6 525 648	1 927 282	4 583 339	7 133 150	12 285 457	90 %
Subventions, autres produits	3 499	3	3	5	128	3 148	
Total des produits d'exploitation (selon comptes arrêtés)	19 998 741	26 850 132	14 546 429	38 366 118	35 386 814	50 516 759	153 %

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

4.3.1.1 Un chiffre d'affaires retraité des rémunérations en hausse de 85 %

Tableau n° 5 : chiffre d'affaires de La Fab (toutes activités) – en euros

Comptes sociaux	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18/23
CA concessions (production vendue de biens et services) *	3 590 394	6 554 771	6 323 896	9 899 038	4 980 340	11 232 663	213 %
CA fonctionnement (prestations de services et refacturations) **	3 774 894	2 720 890	2 394 350	2 672 274	2 352 104	3 300 506	- 13 %
CA opérations propres ***	983 500	0	0	481 297	0	907 136	- 8 %
Chiffre d'affaires net HT	8 348 788	9 275 657	8 718 246	13 052 609	7 332 444	15 440 305	85 %
Rémunérations des concessions versées à la société	1 159 799	1 408 465	1 558 900	1 997 308	2 082 308	1 879 308	62 %
Chiffre d'affaires retraité des rémunérations des concessions	9 508 587	10 684 125	10 277 145	15 049 916	9 414 752	17 319 613	82 %

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

* Ces produits correspondent à des ventes de terrain, à des subventions, aux participations de la métropole, à des produits financiers.

** Ces produits correspondent à la facturation au titre des deux marchés subséquents sur les programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » passés avec Bordeaux-Métropole.

*** Correspond à des opérations liées à la convention foncière.

Le chiffre d'affaires de La Fab retraité des rémunérations des concessions⁵⁹, diminue de 1 % entre 2018 et 2022 puis progresse de 85 % jusqu'en 2023(+ 7,9 M€ entre 2022 et 2023). Il se répartit en quatre composantes :

⁵⁹ Le chiffre d'affaires retraité des rémunérations permet de vérifier que les charges de structure sont couvertes par la rémunération perçue par la SPL. Elle provient des rémunérations sur les opérations de concession et des prestations de services.

- le chiffre d'affaires des concessions a augmenté en 2021 en raison de ventes de terrains pour les opérations du Petit Bruges et de Bègles-Villeneuve-d'Ornon et comporte également les participations de Bordeaux-Métropole directement affectées aux opérations d'aménagement ;
- le chiffre d'affaires de la société liées aux prestations de services (c/7061) a diminué de 38 % entre 2018 et 2022 où il atteint 2,3 M€ mais se rétablit à 3,3 M€ en 2023. Ces rémunérations correspondent aux prestations de services pour les deux programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » ;
- la rémunération de la SPL provenant des concessions a presque doublé. Elle constitue près de la moitié des produits d'exploitation de la société en 2022.

Sur la période 2018-2022, les contrats de concessions conclus par la société se sont traduits par une rémunération cumulée de 8,2 M€. L'évolution du poste entre 2018 et 2022 est principalement due aux concessions de Mérignac (Soleil et Marne), Bègles-Villeneuve-d'Ornon, Gradignan, Pessac et Le Haillan (cf. répartition détaillée en annexe n° 8, tableau n° 4). Le caractère forfaitaire et révisable des rémunérations offre à la société une assurance financière, notamment en cas d'allongement de la durée des concessions.

- le chiffre lié à la convention foncière s'inscrit dans le cadre de la convention d'acquisitions foncières et immobilières entre La Fab et Bordeaux-Métropole, qui lui confie une mission d'acquisition et de portage foncier à court ou moyen terme.

4.3.1.2 Les autres produits d'exploitation

La production stockée représente la variation globale de la valeur de la production stockée et a été multipliée par cinq depuis 2018 pour atteindre 20,9 M€ en 2023 (cf. tableau n° 5). Elle correspond principalement aux variations de stocks liés aux concessions d'aménagement (solde du c/71388⁶⁰ « variation des charges sur concession d'aménagement en cours » pour 22,8 M€ en 2022 ainsi que le coût de revient des concessions de concession d'aménagement pour - 4,9 M€). Les produits stockés de la convention foncière s'élèvent à 961,6 K€ (terrains et frais).

Les reprises de provisions et transfert de charges (cf. tableau n° 5) concernent notamment la rémunération des concessions⁶¹ (1,9 M€ en 2023) ainsi que les transferts de charges provisionnelles (8,8 M€ en 2023). Elles sont en progression de 90 % entre 2018 et 2023.

⁶⁰ Ces comptes enregistrent le coût de réalisation des opérations d'aménagement en concession par le crédit de comptes fournisseurs ou de tiers. Afin de traduire les charges inhérentes au compte de résultat, en fin d'exercice, les comptes 605-5 « Achats de travaux, honoraires et frais annexes - Opérations d'aménagement » concernés sont débités par le crédit du compte 713-88 « Variation des charges sur concession d'aménagement en cours » pour le montant des coûts constatés au cours de l'exercice, opération par opération. L'opération de Gradignan ZAC centre-ville en 2022 est la plus importante et s'élève à 8,1 M€ suivie par Mérignac Soleil (3,2 M€) et Eysines-Cares-Cantinolle pour 3,2 M€.

⁶¹ Le Conseil national de la comptabilité (avis n° 99-05 du 18 mars 1999) précise : « Dans le cas particulier des concessions d'aménagement, les conventions passées prévoient généralement que pour couvrir ses frais de fonctionnement, la société d'économie mixte locale concessionnaire est habilitée à imputer sur l'opération une somme dont les modalités d'assiette et de taux sont le plus souvent précisées sous la rubrique "rémunération". Il s'agit en fait d'un remboursement forfaitaire de frais à inscrire au compte 791 "Transfert de charges" ». Au total sur la période 2018-2022, les rémunérations ont rapporté 8,2 M€ à la société.

4.3.2 Les charges d'exploitation en augmentation

Tableau n° 6 : évolution des charges

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution 18/23
achats de matières premières	978 551,91	1 580,00	1 115 439,00	145 972,83	961 627,83	711 177	- 27 %
achats et charges externes	12 352 165,43	20 305 027,43	8 760 017,16	30 858 927,41	24 482 279,70	34 651 763	181 %
impôts taxes versements assimilés	101 335,49	79 787,49	162 720,26	124 674,75	70 153,42	51 685	- 49 %
salaires et traitements	1 606 038,81	1 737 359,45	1 741 700,45	1 763 625,40	1 828 797,26	1 925 879	20 %
charges sociales	719 789,23	775 962,99	781 580,35	808 170,13	814 769,55	841 233	17 %
dotations provisions et amortissements	4 198 833,59	3 906 390,12	1 953 283,48	4 603 234,38	3 473 966,84	9 048 215	115 %
autres charges	15,54	38,11	23,70	56,85	3 694 938,56	3 262 081	n.s
total des charges d'exploitation	19 956 730,00	26 806 145,59	14 514 764,40	38 304 661,75	35 326 533,16	50 492 034	+ 153 %
impôts sur les bénéfices	22 083	19 261	14 409	24 733	16 724	22 013	- 0,3 %
Total des charges	19 978 813	26 825 391	14 530 407	38 329 738	35 343 257	50 514 047	+ 153 %

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

Les charges globales augmentent de 153 % entre 2018 et 2023 (dont 77 % entre 2018 et 2022).

Elles sont majoritairement constituées par les achats et charges externes (69 % en 2023) en augmentation de 181 %.

Graphique n° 2 : évolution des charges d'exploitation



Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

4.3.2.1 Les achats et charges externes

Ce poste a doublé durant la période et se répartit entre achats liés aux opérations d'aménagement, notamment l'achat de terrains, et des frais généraux imputables à la structure.

Tableau n° 7 : évolution des achats et des charges externes

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18/23
Total services extérieurs (c/61)	1 902 421,57	952 631,53	806 509,83	1 428 900,90	1 066 060,40	1 729 423,07	-9 %
Achats opération aménagement	11 019 607,69	19 142 172,06	9 495 467,39	26 299 131,70	23 961 577,55	26 758 163,18	143 %
Dont achats : études sous traitées	1 609 900,66	657 683,47	535 527,58	1 125 338,05	747 826,09	1 379 906,76	-14 %
Dont loyer et charges locatives	127 144,60	128 056,95	130 106,26	134 332,24	136 897,14	144 924,36	14 %
Dont adhésion réseau SCET	30 067,87	26 820,43	30 694,64	28 325,65	28 000,00	20 999,99	-30 %
Dont assurances	45 290,44	41 810,03	46 999,11	52 270,90	58 019,06	59 851,83	32 %
Dont Entretien maintenance	60 942,24	65 591,11	46 072,32	61 987,83	71 811,99	94 126,33	54 %
Total autres services extérieurs C/62	472 038,22	461 279,97	363 101,65	428 474,78	523 379,98	536 790,58	14 %
Dont honoraires (CAC experts comptables intérim paie AMO communication)	351 700,48	311 526,03	277 168,39	317 628,05	368 634,08	400 176,55	14 %
Total achats et charges externes	12 352 165,43	20 305 027,43	8 760 017,16	30 858 927,41	24 482 279,70	29 024 376,83	135 %

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

Les achats de terrains représentent 23,9 M€ en 2022, avec des montants significatifs pour Gradignan ZAC centre-ville pour 8,1 M€, Mérignac Soleil pour 3,2 M€, Eysines-Carès-Cantinolle pour 3,1 M€ (cf. annexe n° 8, tableau n° 7).

4.3.2.2 Les charges de personnel augmentent de 19 %

Tableau n° 8 : évolution des charges de personnel

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18/23
Rémunérations et charges sociales	2 325 828,04	2 513 322,44	2 523 280,80	2 571 795,53	2 643 566,81	2 767 112	+ 19 %
Chiffre d'affaires incluant les rémunérations des concessions (CA + rémunération)	5 918 193,53	4 129 354,79	3 953 250,00	5 150 878,97	4 434 412,05	6 086 949,75	+ 3 %

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

Dans un contexte de stabilité des effectifs et de progression des rémunérations, la masse salariale a progressé de 19 % entre 2019 et 2023, soit en moyenne de 3,5 % par an.

4.3.2.3 Les autres charges

Elles concernent notamment les services extérieurs, qui représentent 1 066 060 € en 2022, qui sont en diminution de 123 % (1 902 421,57 € en 2018).

Tableau n° 9 : évolution des services extérieurs entre 2018 et 2023

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18/23
<i>Total services extérieurs (c/61)</i>	1 902 421,57	952 631,53	806 509,83	1 428 900,90	1 066 060,40	1 729 423,07	-9%

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

Le premier poste de charges concerne les études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations pour 747 826 € en 2022 (1 609 900 € en 2018). La part des études relative à la mise en œuvre des îlots et des opérations d'aménagement du programme « Habiter, s'épanouir » s'élève à 520 926 € (1 400 740 € en 2018). La part des études relative au lancement des futures opérations d'aménagement du programme « Entreprendre, travailler » s'élève à 226 900 € (209 161 € en 2018).

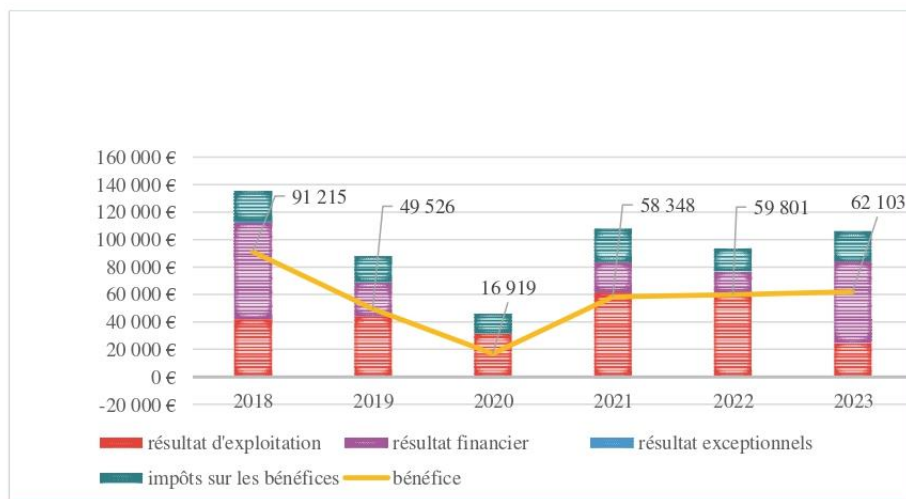
Les achats de prestations pour le fonctionnement de la société s'élèvent à 318 234 € en 2022 (292 520 € en 2018). Ils comprennent notamment les loyers et charges des locaux de La Fab pour un montant de 136 897 € (127 145 € en 2018), un contrat d'adhésion au réseau SCET pour un montant de 28 000 €, (30 068 € en 2018) des frais d'entretien et de maintenance pour 71 812 € (60 942 € en 2018) et des assurances pour 58 019 € (45 290 € en 2018).

Les autres services extérieurs représentent un montant de 523 135 € en 2022 (472 038 € en 2018) augmentent de 11 % et sont composés notamment des honoraires pour intérim, experts comptables, commissariat aux comptes, conseil juridique et foncier, assistance aux suivis des heures d'insertion pour un montant de 274 340 € (65 584 € en 2018). Ils comprennent des honoraires de formation du personnel à hauteur de 60 076 € (33 966 € en 2018) et des frais de communication pour un montant de 59 793 € (286 116 € en 2018).

4.3.3 L'évolution des résultats

Depuis 2018, la société n'a enregistré que des résultats bénéficiaires et légèrement fluctuants. En 2023, le résultat s'établirait à 62 103 € d'après les comptes provisoires (contre 91 215 € en 2018, cf. annexe n° 8, tableau n° 6). Quoiqu'en légère baisse sur la période, ce niveau de résultat n'est pas révélateur de difficulté mais d'un dynamisme de l'activité. Par ailleurs, aucun résultat n'est enregistré pour les concessions d'aménagement en cours. C'est au terme des opérations qu'un bilan de leur exécution financière pourra être fait, qui dépendra de la bonne réalisation de la programmation des opérations envisagées.

Graphique n° 3 : formation évolution du bénéfice



Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

4.3.4 L'évolution de la situation bilanciale

Le bilan fonctionnel est détaillé à l'annexe n° 8, tableau n° 5. Quelques postes du bilan doivent être mis en exergue.

4.3.4.1 L'augmentation des fonds propres de 8 %

Tableau n° 10 : évolution des capitaux propres

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18/23
capital souscrit - appelé, versé	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	0 %
réserve légale proprement dite	19 288,86	23 849,76	26 326,10	28 116,90	31 034,31	34 024	76 %
report à nouveau solde créditeur	366 488,38	453 145,51	500 196,02	534 221,28	589 652,00	646 463	76 %
résultat de l'exercice	91 218,03	49 526,85	35 816,06	58 348,13	59 801,39	62 103	- 32 %
Total des capitaux propres	2 476 995,27	2 526 522,12	2 562 338,18	2 620 686,31	2 680 487,70	2 742 591	11 %

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

Du fait du cumul des résultats enregistrés depuis sa création, la société constate une augmentation de ses fonds propres, qui progressent sur la période pour atteindre 2,7 M€ en fin de période.

La société met par ailleurs en œuvre l'affectation lors de chaque exercice de 5 % du résultat en réserve légale⁶².

4.3.4.2 Un niveau confortable du fonds de roulement grâce aux avances de trésorerie apportées par Bordeaux-Métropole

Le fonds de roulement⁶³ est confortable sur la période, 45,5 M€ à 38,7 M€ en 2022 grâce aux avances de trésorerie (35 M€) liées aux opérations (28,9 M€ fin 2022) et à la convention foncière (5,5 M€ fin 2022) dont bénéficie La Fab, qui lui évite de recourir à l'emprunt. Le fonds de roulement est également constitué des fonds propres, qui correspondent au montant du capital social, des réserves, du compte de report à nouveau et du résultat de l'exercice en cours (en progression de 8 % sur la période).

⁶² 5 % au moins des bénéfices nets annuels diminués, le cas échéant, des pertes antérieures, doivent obligatoirement être portés à un compte de réserve intitulé « Réserve légale » à peine de nullité de toute délibération contraire (art. L. 232-10 du code de commerce).

⁶³ Le fonds de roulement net global est la différence entre les ressources long terme et les emplois long terme. Il doit, en principe, être positif pour couvrir une partie du besoin en fonds de roulement (BFR) et préserver l'équilibre financier. Pour dégager un fonds de roulement excédentaire, les actifs immobilisés bruts (emplois stables) qui représentent l'outil de travail de la SPL doivent être financés par des ressources stables de long terme (supérieures à un an) affectées par nature au financement de l'investissement (subventions, emprunts, amortissements notamment). Un fonds de roulement positif représente donc l'excédent des ressources stables sur le total des dépenses d'investissement et constitue une ressource durable de financement pour la société.

Tableau n° 11 : évolution et formation du fonds de roulement

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18/23
= Fonds propres	2 476 995	2 526 522	2 562 338	2 620 686	2 680 488	2 742 591	11 %
+ Prov. pour risques et charges	4 167 638	3 872 317	1 927 282	4 581 281	3 457 041	9 028 562	117 %
+ Dettes de caractère financier	38 502 340	28 989 010	34 955 186	34 877 325	35 041 589	35 228 277	-9 %
Dont avances des CL	23 433 500	23 433 500	28 933 500	28 933 500	28 933 500	28 933 500,00	
Dont dépôts et cautionnements reçus	50 399,81	55 094,81	521 315,83	443 435,11	608 088,50	794 776,91	
Dont Avances conventions foncière	15 000 000,00	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000	-63 %
+ Amort. et prov. (actif immob.)	327 917	361 991	387 992	409 945	426 871	446 524	36 %
Ressources durables	45 474 890	35 749 840	39 832 798	42 489 237	41 605 989	47 445 954	4 %
Actif immobilisé brut	419 103	431 257	455 860	2 846 760	2 862 018	504 746	20 %
Emplois stables	419 103	431 257	455 860	2 846 760	2 862 018	504 746	20 %
Fonds de roulement net global	45 055 787	35 318 582	39 376 937	39 642 477	38 743 971	46 941 208	4 %

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

De façon plus précise, le financement courant de la SPL repose sur des avances de trésorerie⁶⁴ accordées par Bordeaux-Métropole au profit de six opérations concédées : Le Bouscat, Eysines-Cares-Cantinolle, Bègles-Villenave-d'Ornon, Mérignac-Marne, Le Haillan « 5 Chemins » et Bruges. Elles sont destinées à financer les frais d'acquisitions de terrains, de travaux et de maîtrise d'œuvre de l'opération et sont encadrées par des conventions et des avenants, qui déterminent les conditions de versement et de remboursement. En 2022, le solde du montant des avances restant dues est de 28,9 M€.

⁶⁴ Le CGCT encadre les conditions de versement des avances : article L. 1523-2 CGCT « Lorsqu'une société d'économie mixte locale est (...) par une concession d'aménagement visée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, celle-ci prévoit à peine de nullité : (...) 4° Les conditions dans lesquelles le concédant peut consentir des avances justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération ; celles-ci doivent être en rapport avec les besoins réels de l'opération mis en évidence par le compte rendu financier visé à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme ; ces avances font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant et précisant leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle ; le bilan de la mise en œuvre de cette convention est présenté à l'organe délibérant du concédant en annexe du compte rendu annuel à la collectivité ; (...). ».

Tableau n° 12 : avances de trésorerie de Bordeaux-Métropole à La Fab

Concession d'aménagement :	Restant dû en 2022 en €	Avance supplémentaire	Remboursements prévus
<i>Bègles-Villenave d'Ornon ZAC route de Toulouse pgm habiter</i>	13 900 000	1,1 M€ en 2022 non réalisée	En 2023 : 10 M€ En 2024 : 2 M€ En 2025 : 2 M€ En 2026 : 1 M€
<i>Le Haillan « 5 chemins » pgm entreprendre</i>	6 700 000		En 2023 : 6,7 M€
<i>Bruges petit Bruges pgm habiter</i>	3 300 000		En 2023 : 3,3 M€
<i>Eysines Cares Zac Cantinolle pgm habiter</i>	2 634 000		En 2024 : 1,5 M€ En 2028 : 1,134 M€
<i>Mérignac Marne pgm habiter</i>	2 100 000	6,6 M€ en 2024	En 2024 : 6,7 M€ En 2025 : 2 M€
<i>Le Bouscat libération centre- ville pgm habiter</i>	299 500		Au terme de la concession fixé par avenant n°4 au traité de concession soit le 15 décembre 2023 (l'avenant n° 1 à la convention d'avance indique le terme de la concession au 14/12/2022) et l'avenant n° 5 indiqué dans le CRFA 2022 prorogeant au 15 décembre 2024 le terme de la concession.
<i>Total des avances de trésorerie</i>	28 933 500		

Source : CRC NA d'après les comptes sociaux

Par ailleurs, la construction de ce dispositif d'avances conduit à ce que la trésorerie excédentaire d'une opération soit affectée à une autre opération que celle prévue par la convention d'avance de trésorerie car les avances sont globalisées dans un pool de trésorerie, chaque avance étant individualisée par un numéro d'opération. Depuis 2019, un compte bancaire unique a été ouvert pour faciliter la gestion des flux de trésorerie. Cette solution de fongibilité de la trésorerie permet une souplesse dans sa gestion en fonction des besoins de financement de la SPL et s'inscrit dans le cadre fixé par le 4° de l'article L. 1523-2 du CGCT⁶⁵ qui prévoit notamment que les avances doivent être en rapport avec les besoins réels de l'opération mis en

⁶⁵ « Lorsqu'une société d'économie mixte locale est liée à une collectivité territoriale, un groupement de collectivités territoriales ou une autre personne publique par une concession d'aménagement visée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, celle-ci prévoit à peine de nullité : (...) »

Les conditions dans lesquelles le concédant peut consentir des avances justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération ; celles-ci doivent être en rapport avec les besoins réels de l'opération mis en évidence par le compte rendu financier visé à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme ; ces avances font l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant et précisant leur montant, leur durée, l'échéancier de leur remboursement ainsi que leur rémunération éventuelle ; le bilan de la mise en œuvre de cette convention est présenté à l'organe délibérant du concédant en annexe du compte rendu annuel à la collectivité ; (...) ».

évidence par le compte rendu financier et d'activités (CRFA). Elle est en outre encadrée par une disposition spécifique dans chaque traité de concession⁶⁶ qui prévoit notamment que l'aménageur (ou le concessionnaire) gère distinctement la trésorerie de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations. Pour les opérations n'ayant pas d'avances fléchées et pouvant bénéficier des avances interopérations, il est prévu que ces dernières ne peuvent être rémunérées.

L'usage de ces avances interopérations est conforme à la réglementation, la société assurant par ailleurs une traçabilité dans l'utilisation des avances interopérations dans ses CRFA.

En outre, la convention de trésorerie concernant la ZAC Bègles-Villenave-d'Ornon précise que le montant de l'avance est prévu à hauteur de 15 M€, mais 13,9 M€ apparaissent au bilan correspondant à des versements de 6,1 M€ en 2016 et 7,8 M€ en 2017. Une avance supplémentaire doit être faite en 2024 pour 1,1 M€ d'après le tableau de suivi de la trésorerie. Le remboursement des 15 M€ est prévu en 2026 dans le CRFA 2022⁶⁷ et a fait l'objet d'un avenant à la convention de trésorerie le 10 mai 2024.

Concernant l'opération du Bouscat-Libération-centre-ville, le traité de concession a été modifié par l'avenant n° 5 avec un terme au 15 décembre 2024. L'avenant n° 1 à la convention d'avance de trésorerie fixe le terme au 14 décembre 2022 ce qui occasionnait le remboursement de l'avance : le CRFA 2022 indique que ce remboursement sera régularisé en 2023. Un avenant n° 2 a été proposé par la Fab à Bordeaux-Métropole afin de prolonger la durée de la convention pour la même durée que le traité de concession lors du CRFA 2023. La convention d'avance prévoyant une modalité unique de remboursement « *au plus tard au terme de la durée de la convention* », le remboursement de l'avance est donc prévu à la clôture du traité de concession.

Au titre de la convention foncière, le montant de l'avance perçue au titre de la convention du 4 mars 2019⁶⁸ pour 5 500 000€ a été remboursée sur l'exercice 2021. La convention a été renouvelée le 24 juin 2021 pour un montant de 15 000 000€ et pour une durée de deux ans. Au titre de cette nouvelle convention, un acompte de 5 500 000 € a été versé sur 2021 et est inscrit dans les comptes.

4.3.4.3 Le besoin en fonds de roulement et la trésorerie

Le besoin en fonds de roulement (BFR)⁶⁹ constitue la somme nécessaire que la SPL doit posséder pour payer ses charges exigibles, en attendant de recevoir le paiement dû par ses clients. Ce BFR est positif de 13,6 M€ (l'entreprise décaisse avant d'encaisser) et doit financer ses besoins à court terme soit par son fonds de roulement soit par des dettes financières à court terme.

⁶⁶ Par exemple article 13.6 traité de concession Le Bouscat-Libération-centre-ville et article 15.8 Mérignac Soleil.

⁶⁷ Page 33.

⁶⁸ Mars 2019, renouvellement pour une période de deux ans de la convention d'acquisitions foncières et immobilières relatives au projet 50 000 logements signée avec Bordeaux Métropole : avance en compte courant consentie sous la forme d'une convention de créance remboursable accordée à hauteur de 15 M€. Avance versée au titre de 2019 : 5,5 M€.

⁶⁹ Le besoin en fonds de roulement correspond au besoin de liquidités engendré par l'activité de la SPL et se mesure par différence entre les besoins immédiats qu'il est nécessaire de financer pour alimenter le cycle d'exploitation (stocks et créances = actif circulant) et le crédit obtenu auprès des fournisseurs et autres tiers (dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales, avances reçues = passif circulant).

Tableau n° 13 : évolution de la trésorerie

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18/23
Fonds de roulement net global	45 055 787	35 318 582	39 376 937	39 642 477	38 743 971	46 941 208	4 %
- Besoins (res.) en fonds de roulement	21 373 167	8 244 843	9 317 681	6 135 985	13 650 715	27 386 075	28 %
Trésorerie nette	23 682 620	27 073 739	30 059 258	33 506 492	25 093 254	19 555 133	- 17 %

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

La trésorerie⁷⁰ se situe à 19,5 M€ en 2023, en diminution de 17 % sur la période. Elle est répartie sur trois comptes bancaires ouverts auprès de la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes (activité de la société, de la convention foncière et de l'ensemble des concessions, « pool de trésorerie », cf. annexe n° 9 sur l'évolution de ces comptes).

Le capital est placé sur des comptes à terme générant des produits financiers à hauteur de 44 000 € en 2022.

5 LES ENJEUX À VENIR DE L'AMÉNAGEMENT POUR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA FAB

Dans un contexte général de ralentissement des dépôts de permis de construire et de la production de logements, du fait à la fois de l'offre (augmentation des coûts de la construction affectant l'équilibre financier des opérations) et de la demande (renchérissement du coût du crédit éloignant les ménages ciblés des logements à prix abordables), La Fab cherche à adapter son modèle d'aménagement.

La réorientation de son modèle s'inscrit dans les objectifs et plans d'actions que porte la politique en faveur du logement de Bordeaux-Métropole. Pour stimuler la production, Bordeaux-Métropole a mis en place un plan d'actions majeur en engageant 20 M€, en 2023, pour soutenir la construction de logements sociaux, ce qui a permis la programmation de 3 000 logements sociaux en 2023. Un nouveau plan d'actions a été décidé en 2024 avec un engagement financier de 35 M€ sur les années 2024–2026 qui s'adresse :

- aux communes volontaires qui produisent du logement en accompagnant financièrement les besoins en équipements et espaces publics tout en poursuivant l'effort de solidarité urbaine dans les nouveaux quartiers de la politique de la ville ;
- aux bailleurs sociaux afin de renforcer leurs capacités financières et leur permettre de financer leurs opérations de construction et de rénovation.

Au titre des outils de planification réglementaire, Bordeaux-Métropole a effectué le 2 février 2024 une 11^e modification de son PLUi afin de développer la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, laquelle s'impose dès la construction de 1 000 m² de surface de plancher et dès 1 000 m² construit au lieu des 2 000 m² précédemment. Cette mesure en faveur

⁷⁰ La trésorerie correspond au calcul suivant : fonds de roulement – besoin en fonds de roulement.

du logement social n'est pas encore exécutoire et bien trop récente aujourd'hui pour pouvoir être évaluée.

Enfin la métropole souhaite inscrire dans une prochaine modification de son PLUi un dispositif réglementaire concernant la production de logement maîtrisable, voire abordable.

Dans ce contexte, La Fab cherche à adapter sa programmation afin de proposer une offre de logements à des prix abordables et accessibles à tous. Cette capacité d'adaptation est essentielle alors qu'elle doit réaliser pour la prochaine décennie environ 2/3 de sa programmation.

Les pistes pour adapter sa programmation sont identifiées par La Fab.

S'agissant de la demande de logements, il s'agit de limiter la progression des prix de sortie appliqués aux ménages.

Compte tenu du renchérissement des prix de vente des logements en accession sociale à la propriété, notamment du fait de l'évolution des prix du foncier dans la métropole, le bail réel solidaire (BRS) est devenu l'une des solutions pour produire du logement plus abordable. Ce bail permet d'acheter uniquement le logement et de louer le terrain à un organisme foncier solidaire (OFS) pour un loyer faible. Il est censé faciliter l'accès à la propriété aux ménages dans la mesure où les prix de vente sont bien inférieurs au prix du marché. Pour autant, même si ce produit a été intégré dans les évolutions programmatiques des opérations (près de 450 BRS aujourd'hui au sein des opérations), il reste soumis aux mêmes contraintes que le logement classique et doit subir des réactualisations liées au contexte de la construction immobilière. Dès lors, les prix de sortie restent proches des 3 000 € voire 3 300 €, auxquels s'ajoute une redevance foncière mensuelle qui atteint en moyenne 1,3 €/m².

Par ailleurs, la construction de logements sociaux améliore le lancement et la commercialisation des opérations. Ainsi, depuis 2021/2022, le logement « aidé » à vocation sociale permet d'assurer le démarrage du projet immobilier par leur commercialisation plus rapide ou garantie dès le départ.

En matière de logements abordables, en 2022, La Fab a dû rehausser les prix, compte tenu de l'augmentation des coûts de la construction. Cela a également eu pour effet de créer un écart de prix de sortie significatif avec le BRS (moins cher) destiné à des ménages plus modestes. Cependant en 2024, le relèvement très important des plafonds de revenus (jusqu'au 9^{ème} décile) pour le logement abordable et des prix de vente du BRS vient rebattre les cartes et questionner à nouveau sur la place de l'abordable. Des études sont en cours pour adapter la programmation et s'assurer de proposer du logement pour tous.

En matière d'équilibre économique des opérations, le modèle de financement de La Fab est étroitement lié aux capacités de soutien financier de Bordeaux-Métropole, qui garantit le financement des opérations par la rémunération des programmes et des concessions, y compris en cas de prolongation de leur durée. Les réajustements annuels des participations de Bordeaux-Métropole constituent ainsi la compensation publique permettant d'équilibrer et de soutenir le modèle d'aménagement métropolitain dont La Fab est le prestataire opérationnel, doté de l'expertise pour assurer à la fois le montage et le suivi des opérations et l'adaptation de la programmation si le contexte immobilier le requiert. Dans le contexte actuel de ralentissement de la construction, la coordination en cours et lors de la fin des opérations entre La Fab et Bordeaux-Métropole représente un enjeu significatif pour garantir à la fois la sortie des opérations prévues et la maîtrise financière du coût de ces opérations.

ANNEXES

Annexe n° 1. Glossaire.....	56
Annexe n° 2. Conventions de concessions d'aménagement.....	58
Annexe n° 3. Actionnariat.....	61
Annexe n° 4. La réalisation de la programmation de logements et de locaux économiques.....	62
Annexe n° 5. Programme de La Fab (mars 2023).....	64
Annexe n° 6. Dates de délibération des CRACL.....	65
Annexe n° 7. Fiabilité des comptes.....	66
Annexe n° 8. Tableaux partie analyse financière.....	68
Annexe n° 9. Les comptes de trésorerie de La Fab.....	76

Annexe n° 1. Glossaire

AMO	assistance à maîtrise d'ouvrage
ASD :	Aéronautique Spatiale Défense
BFR	besoin en fonds de roulement
BM	Bordeaux-Métropole
BRS	bail réel solidaire
BTP	bâtiment et travaux publics
CA	conseil d'administration
CAC	commissaire aux comptes
CAF	capacité d'autofinancement
CCAS	centre communal d'action sociale
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CDD	contrat à durée déterminée
CDI	contrat à durée indéterminée
CEC	comité d'engagement et de contrôle
CGCT	code général des collectivités territoriales
CJCE	Cour de justice des communautés européennes, aujourd'hui Cour de justice de l'Union européenne
CRACL	compte rendu annuel à la collectivité
CRFA	compte rendu financier et d'activités
CRC :	chambre régionale des comptes
CUB	communauté urbaine de Bordeaux
EBE	excédent brut d'exploitation
EPCI	établissement public de coopération intercommunale
EPL	entreprises publiques locales
EPF	établissement public foncier
ETP	équivalent temps plein
DUP	déclaration d'utilité publique
FEC	fichiers des écritures comptables
HT	hors taxe
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
LLS	logements locatifs sociaux
NA	Nouvelle-Aquitaine
OFS :	organisme foncier solidaire
PLH	plan local de l'habitat
PLSA	prêt social location-accession
PLUi	plan local d'urbanisme intercommunal
PME PMI TPE :	petites et moyennes entreprises, petites et moyennes industries, très petites entreprises
PLU	plan local d'urbanisme
PPI	plan pluriannuel d'investissement
PV	procès-verbaux
RTT :	réduction du temps de travail
SDP	surface de plancher
SEM	société d'économie mixte

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

Document non public réservé aux destinataires désignés par la chambre

SPL	société publique locale SRU loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain
TTC	toutes taxes comprises
ZAC	zone d'aménagement concerté

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

Document non public réservé aux destinataires désignés par la chambre

		montant de 2 011 871€ HT (1 576 469 € de participation d'équilibre et 435 402 € de participation pour remise d'ouvrage).				
Le Haillan « cinq chemins »	2018-2024	Les lignes de dépenses et de recettes ont été ajustées sans impact sur le bilan. Les dépenses sont diminuées de 344 853 € pour s'ajuster au montant réellement dépensées et à venir. Les recettes sont équilibrées à la baisse sur le montant des terrains restant à commercialiser et transférés à la Métropole à la clôture de l'opération. À noter : La métropole a souhaité la clôture de l'opération en mars 2024 conformément à la durée prévue au traité de concession, reprenant ainsi les terrains non commercialisés.	Bordeaux-Métropole Le Haillan	PA	Concessionnaire	-50 000 m ² SDP à destination d'activités (ASD, Haute Valeur Ajoutée, PME/PMI artisanat)
Bruges petit Bruges	2018-2025	En termes d'évolution du bilan prévisionnel, les lignes de recettes ont été ajustées sans impact sur le bilan.	Bordeaux-Métropole Bruges	Lotissement (déclaration préalable)	Concessionnaire	22 200 m ² environ de SDP composés de : 260 logements environ composés d'environ 30 % de logements locatifs sociaux, 25 % de logements en accession sociale (BRS), 15 % de logements en accession abordable et 30 % de logements en accession libre, 3 000 m ² environ de bureaux, 1 000 m ² environ de surfaces commerciales.
Le Haillan ZAC cœur de ville	2018-2027	En termes d'évolution du bilan prévisionnel : les principaux écarts en dépenses d'un montant global de 5 229 424 € HT sont dus à l'augmentation des prix des maisons sur le territoire de Bordeaux-Métropole et l'intégration de l'îlot 8 qui était en participation constructeurs (suite mise en demeure d'acquiescer et préemption) et la découverte de pollution des sols et d'amiante dans les maisons pour un montant de 4 540 033 € HT ; le dossier de demande de dérogation espèces protégées (dossier dit CNPN) pour un montant de 370 000 € HT et la mission d'un OPCI pour permettre de lancer dans un temps court îlots et espaces publics et rattraper le retard pris suite au dossier CNPN. Les principaux écarts en recettes sont dus à l'intégration d'un îlot en cession de charges foncières à hauteur de 1 847 777 € HT ayant comme impact de diminuer le montant des participations constructeurs d'un montant de 445 372 € HT. Un COPRO a été monté par la Direction de l'urbanisme en date du 31 janvier 2023 pour validation du montant de la participation. Le bilan prévisionnel présente un déséquilibre et a un impact sur le montant de la participation du concédant d'un montant de 3 803 598 € HT (1 084 893 € de participation d'équilibre et 2 718 705 € de participation pour remise d'ouvrage).	Bordeaux-Métropole Le Haillan	ZAC	Concessionnaire	-32 000 m ² à destination de logements, soit environ 483 logements dont 169 logements locatifs sociaux et 145 logements en accession à prix maîtrisé -1 000 m ² de commerces, services et activités

Annexe n° 2. Conventions de concessions d'aménagement

Nom de l'opération	Dates	Bilan prévisionnel en septembre 2023	Identité du concédant ou collectivité partenaire	Outils d'aménagement (ZAC, lotissement, autorisations d'urbanisme)	Portage du risque (aménageur, concédant)	Vocation (logement, bureau, activité, commerce, équipements publics...) et superficies SDP prévisionnelles pour chaque item <i>A la date du traité</i>
Le Bouscat Libération centre-ville	2014-2023 + 1 an (fin en 2024, avenant 5)	En termes d'évolution les ajustements des dépenses sont compensés entre les postes de dépenses.	Bordeaux-Métropole Le Bouscat	Permis d'aménager (PA)	Concessionnaire	-29 090 m ² à destination de logements, soit environ 300 logements dont 95 logements locatifs sociaux et 40 logements en accession à prix maîtrisé -5 400 m ² à destination de résidence services séniors, soit environ 100 logements -5 450 m ² à destination de commerces et activités Environ 485 places de stationnements privés en sous-sol de futures constructions
Eysines Zac Cares Cantinolle	2016-2031	Les lignes de dépenses et des recettes ont été ajustées mais cela ne permet pas l'équilibrer le bilan. Le principal écart en dépenses est dû à l'obligation réglementaire de réaliser des fouilles archéologiques pour un montant de 473 000 € HT. Les postes de recettes ont été également augmentés (charges foncières 43 K€ et participation constructeurs 12 K€) et une subvention auprès Fonds national pour l'archéologie préventive a été demandée (à hauteur de 236,5 K€) • Le bilan prévisionnel présente un déséquilibre et a un impact sur le montant de la participation du concédant d'un montant de 236 500 € HT (participation d'équilibre).	Bordeaux-Métropole Eysines	ZAC	Concessionnaire	-52 000 m ² à destination de logements, soit environ 750 logements dont 225 logements locatifs sociaux et 262 logements en accession à prix maîtrisé -3 000 m ² de commerces, services et activités
Bègles-Villeneuve d'Omon Zac route de Toulouse	2016-2026	En termes d'évolution du bilan prévisionnel, les lignes de dépenses et des recettes ont été ajustées sans impact sur le bilan. Les principales augmentations sont composées de l'augmentation des études d'OPC inter chantier qui étaient sous-estimées (+205 K€) ; de la prise en charge de frais supplémentaires pour la dépollution de l'îlot L1, compensée par une subvention fonds friche de 185 K€. Les recettes ont été ajustées sur le poste participations constructeurs suite au dépôt de PC du lot CA1' (programmation définitive) pour 67 K€ et la prise en compte des loyers perçus en 2022. ■ Le bilan prévisionnel demeure donc à l'équilibre et n'a pas d'impact sur le montant de la participation du concédant.	Bordeaux-Métropole Bègles Villeneuve d'Omon	ZAC	Concessionnaire	Logements et commerces. 100 630 m ² de surface de plancher totale dont 92 900 m ² de SDP logements et 7 730 m ² de SDP commerces.
Mérignac-Marne	2017-2025 + 5 ans : fin en 2030 (avenant 4)	En termes d'évolution du bilan prévisionnel, les lignes de dépenses et des recettes ont été ajustées mais cela ne permet pas l'équilibrer du bilan. Les principaux écarts en dépenses sont dus à la revalorisation des fonciers restant à acquérir, aux études et à la rémunération de l'aménageur nécessaires pour accompagner les projets immobiliers restant à faire pour un montant global de 2 219 799 €. Il n'y a pas de marge de manœuvre au-delà de l'ajustement opéré sur les charges foncières pour un montant de 177 752 € HT. Le bilan prévisionnel présente un déséquilibre et a un impact sur le montant de la participation du concédant d'un	Bordeaux-Métropole Mérignac	Autorisations d'urbanisme (Opération d'aménagement approuvée au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme)	Concessionnaire	Un programme total de 93700 m ² de SDP : -71 100 m ² SP de logements, soit environ 1 100 logements dont 35 % LLS, 12 % accession sociale, 12,5 % accession abordable et 40 % d'accession libre -22 600 m ² SP de commerces et activité

SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Document non public réservé aux destinataires désignés par la chambre

Gradignan ZAC centre-ville	2018-2032	En termes d'évolution du bilan prévisionnel, les lignes de dépenses et des recettes ont été ajustées mais cela ne permet pas d'équilibrer le bilan. Les principaux écarts en dépenses d'un montant global de 5 861 225 € HT sont dus à l'augmentation des dépenses d'acquisitions foncières (foncier Ville pour 4 330 359 € HT), des couts travaux VRD du secteur de la Clairière pour 860 000 € HT et de la participation de la ZAC aux équipements publics communaux pour 670 866 € HT. Les principaux écarts en recettes sont dus à la réévaluation des recettes de cession foncière (prix unitaire du logement libre et de la constructibilité (+ 2 000 m²)) pour un montant global de 2 695 078 € HT et à la baisse de participation financière communale pour un montant de 2 138 253 € HT (changement de compétence concernant un ouvrage) • Le bilan prévisionnel présente un déséquilibre et a un impact sur le montant de la participation du concédant d'un montant de 5 237 575 € HT (2 239 322 € de participation d'équilibre et 2 998 253 € HT de participation pour remise d'ouvrage).	Bordeaux-Métropole Gradignan	ZAC	Concessionnaire	84 400 m² environ pour les logements (30 % locatif social, 28 % accession social ou abordable, 42 % accession libre) et 10 200 m² environ pour les commerces, services et activités
Saint-Médard-en-Jalles « galaxie 4 »	2018-2024	En termes d'évolution du bilan prévisionnel, les lignes de dépenses et de recettes ont été ajustées sans impact sur le bilan.	Bordeaux-Métropole Saint Médard en Jalles	PA	Concessionnaire	Environ 12 200 m² SDP à destination d'activités prioritairement mais non exclusivement de la filière aéronautique/spatial/défense
Mérignac soleil	2018-2033	En termes d'évolution du bilan prévisionnel : les principaux ajustements des postes de dépenses et de recettes concernent les études (pour prise en compte des dépenses financées par l'AMI France 2030), le poste foncier et les frais divers (travaux de réhabilitation de la BDR) et son financement et la subvention France 2030. Point de vigilance CRFA 2023 : Dans le cadre du prochain CRFA, un travail sera conduit pour réévaluer le poste foncier au regard des valeurs indiquées par le juge de l'expropriation pour le tramway et les préemptions en cours. Il sera également vérifié les hypothèses prises sur le poste Frais d'aménagement de l'équipe de maîtrise d'œuvre.	Bordeaux-Métropole Mérignac	Autorisations d'urbanisme Opération d'aménagement approuvée au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme	Concessionnaire	Environ 210 000m² SDP logement (dont 35 % locatifs sociaux, 12,5 % accession sociale, 12,5 % accession abordable et 40 % accession libre) Environ 90 000 m² SDP commerces, bureaux, activités et équipements
Pessac Le pontet sud	2019-2025	En termes d'évolution du bilan prévisionnel, les lignes de dépenses ont été ajustées sans impact sur le bilan.	Bordeaux-Métropole Pessac	Lotissement (déclaration préalable)	Concessionnaire	24 850 m² SDP à destination de logements, soit environ 330 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux, 35 % de logements en accession sociale et abordable et 35 % de logements en accession libre
Bruges Terrefort	2022-2030	En termes d'évolution du bilan prévisionnel, les lignes de dépenses et des recettes ont été ajustées mais cela ne permet pas l'équilibrer du bilan. Les dépenses ont augmenté du fait de la revalorisation du poste foncier pour un montant de 1,3 M€ (à la suite de l'avis de la DIE) et à la prise en compte de la construction d'un parking en silo ayant un impact de 1,7 M€. Les recettes ont été augmentées de + 700 K€ sur le poste des charges foncières. • Le bilan prévisionnel présente un déséquilibre et a un impact sur le montant de la participation du concédant d'un montant de 2 343 218 € HT (de participation pour remise d'ouvrage).	Bordeaux-Métropole Bruges	Lotissement (déclaration préalable à venir)	Concessionnaire	14 422 m² SDP de locaux économiques (artisanat, bureaux, commerces) 24 363 m² SDP de logements, soit environ 350 logements 5 319 m² de parking silo (hors SDP)

Source : CRC NA d'après les documents transmis par La Fab

Annexe n° 3. Actionnariat

<i>Actionnaires au 31/12/23</i>	Montant souscrit en €	Nombre d'actions	% de détention du capital
<i>Bordeaux-Métropole</i>	1 176 400	117 640	58,82 %
<i>Bordeaux</i>	160 000	16 000	8,00 %
<i>Mérignac</i>	100 000	10 000	5,00 %
<i>Pessac</i>	90 000	9 000	4,50 %
<i>Talence</i>	54 280	5 428	2,71 %
<i>Villeneuve-d'Ornon</i>	38 680	3 868	1,93 %
<i>Saint-Médard-en-Jalles</i>	36 130	3 613	1,81 %
<i>Bègles</i>	35 240	3 524	1,76 %
<i>Le Bouscat</i>	30 790	3 079	1,54 %
<i>Gradignan</i>	30 670	3 067	1,53 %
<i>Cenon</i>	29 890	2 989	1,49 %
<i>Lormont</i>	27 320	2 732	1,37 %
<i>Eysines</i>	25 470	2 547	1,27 %
<i>Floirac</i>	20 790	2 079	1,04 %
<i>Blanquefort</i>	20 520	2 052	1,03 %
<i>Bruges</i>	17 900	1 790	0,90 %
<i>Ambarès-et-Lagrave</i>	17 160	1 716	0,86 %
<i>Le Haillan</i>	11 480	1 148	0,57 %
<i>Le Taillan-Médoc</i>	11 480	1 148	0,57 %
<i>Martignas-sur-Jalle</i>	9 600	960	0,48 %
<i>Parempuyre</i>	9 610	961	0,48 %
<i>Carbon-Blanc</i>	9 160	916	0,46 %
<i>Bassens</i>	8 720	872	0,44 %
<i>Artigues-près-Bordeaux</i>	8 590	859	0,43 %
<i>Saint-Aubin-de-Médoc</i>	7 440	744	0,37 %
<i>Ambès</i>	4 450	445	0,22 %
<i>Bouliac</i>	4 090	409	0,20 %
<i>Saint-Louis-de-Montferrand</i>	2 710	271	0,14 %
<i>Saint-Vincent-de-Paul</i>	1 430	143	0,07 %
TOTAL	2 000 000	200 000	100 %

Source : CRC NA

Annexe n° 4. La réalisation de la programmation de logements et de locaux économiques

Selon La Fab, les objectifs quantitatifs initiaux ont été atteints :

Sur le programme « Habiter, s'épanouir », sur les 15 îlots-témoins d'origine :

À ce jour, le programme « Habiter, s'épanouir » représente environ 10 500 logements (îlots, opérations d'aménagement, concessions). L'ensemble de la production sur les îlots (îlots isolés, dans une opération d'aménagement ou dans une concession) représente environ 4 400 logements. Ces livraisons représentent au total 2 156 logements à fin 2023.

- 10 ont été livrés, représentant un volume de 1 526 logements ; il s'agit des îlots Bassens/Cité de la Gare, Bordeaux /Résidences du Lac, Eysines/Les Longères de Carès, Eysines/Cantinolle, Eysines/Centre, Le Bouscat/Libération, Mérignac/Langevin, Mérignac/Soleil Sogara, Pessac/Cité des Métiers, Villenave d'Ornon/Aristide Briand ;
- 3 sont actuellement sur les phases de permis de construire et de travaux, représentant un volume de 580 logements : il s'agit des îlots Bègles - Labro, Pessac - Alouette et Bruges–Petit Bruges ;
- 2 îlots ont été abandonnés, en raison de difficultés foncières ou programmatiques, de bilans financiers ou montages non aboutis. Il s'agit des îlots Lormont/La Buttinière, Blanquefort/Andrian.

Compte tenu de la nécessité de prendre en compte des besoins d'espaces publics et d'équipements publics, six îlots-témoins ont été intégrées dans le cadre d'une concession d'aménagement :

- Eysines/ZAC Carès Cantinolle (750 logements programmés),
- Le Bouscat Libération centre-ville (430 logements),
- Bruges/Petits Bruges (261 logements),
- Mérignac Soleil (2 800 logements programmés),
- Bègles-Villenave d'Ornon/ZAC Route de Toulouse (1300 logements programmés),
- Gradignan/ZAC Cœur de ville (1 000 logements programmés).

À ce jour, le programme « Habiter, s'épanouir » représente environ 10 500 logements (îlots, opérations d'aménagement, concessions). L'ensemble de la production sur les îlots (îlots isolés, dans une opération d'aménagement ou dans une concession) représente environ 4 400 logements.

Par rapport à cette programmation de logements envisagée, des livraisons sont déjà intervenues sur les zones suivantes :

- Bassens - Cité de la Gare (Escale verte) et centre-ville,
- Pessac - Cité des métiers,
- Bordeaux- Résidence du lac,
- Mérignac - Langevin,
- Eysines - Martin Porc et Centre,
- Villenave d'Ornon Aristide Briand phase 1 et Îlots ABC,

- Le Bouscat - Libération,
- Mérignac - Soleil (îlot Sogara, une partie de l'îlot Fiat et de l'îlot Castorama),
- Mérignac – Marne (Îlots B2, C5),
- Eysines – ZAC Carès Cantinolle Îlot C1.

Ces livraisons représentent au total 2 156 logements à fin 2023

En outre, plusieurs chantiers se poursuivent : Bègles – Villenave-d'Ornon route de Toulouse, Mérignac - Marne et Soleil, Pessac – Haut-Lévêque (îlots Chanoile Lilet et Martin Luther King). Le travail a été engagé avec Bordeaux-Métropole et les communes sur la totalité des opérations d'aménagement envisagées dont le périmètre concerne 17 sites, concernés à des phases diverses des procédures.

En complément des six concessions d'aménagement, trois nouvelles concessions ont été signées et engagées :

- Le Haillan - ZAC Cœur de ville ;
- Mérignac -Marne ;
- Pessac - Le Pontet.

Quant au programme « Entreprendre, travailler », il représente environ 165 000 m² (îlots, opérations d'aménagement, concessions) pour une production sur ces îlots d'environ 105 740 m².

Les livraisons sont déjà intervenues sur Saint-Médard-en-Jalles « Galaxie IV » - îlot Batiforme, Eysines Aimé Césaire et Le Haillan « 5 Chemins », avec les îlots Travaux Aquitain, Coveris et Socorem, pour un total de 15 558 m².

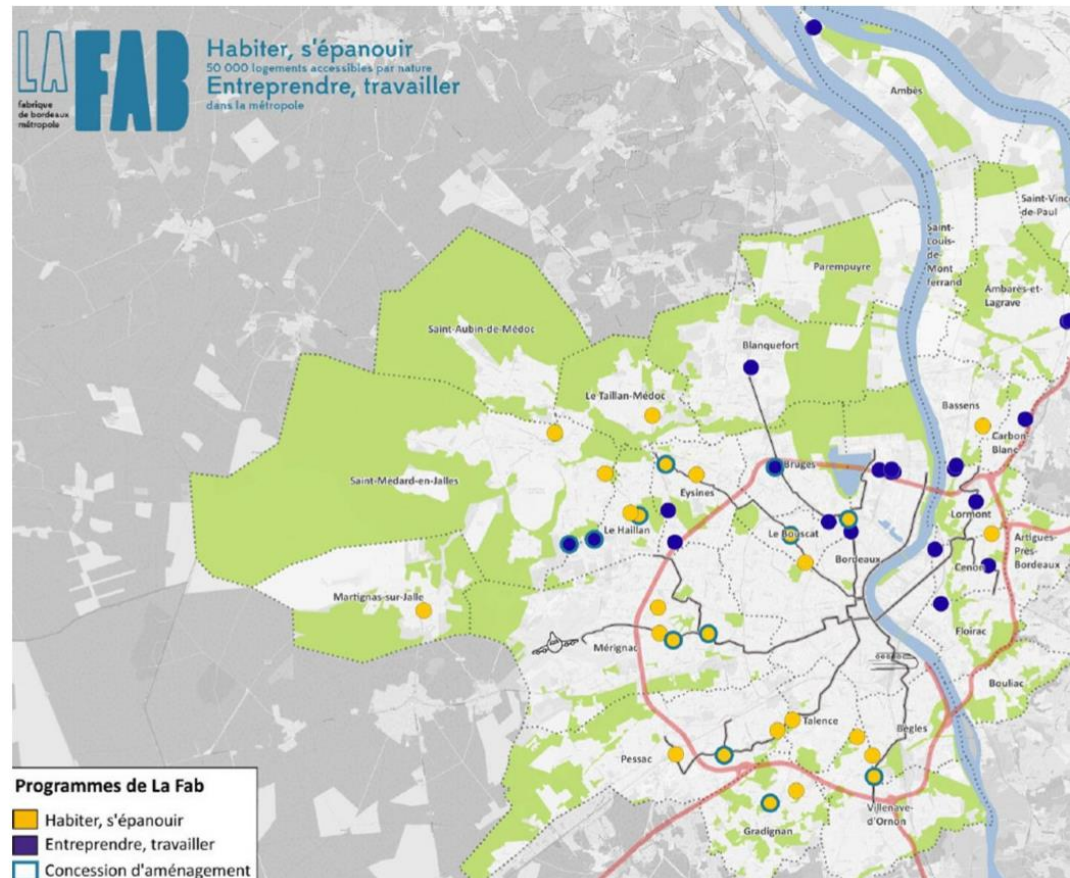
Plusieurs chantiers se poursuivent : Le Bouscat Ravezies et Godard, Saint-Médard-en-Jalles « Galaxie IV » îlot Aircalo, Bruges Terrefort Îlot 5, deux îlots sur Le Haillan « 5 Chemins », pour 25 388 m².

Trois concessions d'aménagement ont été signées et engagées : Le Haillan « 5 chemins », Saint-Médard-en-Jalles « Galaxie IV », Bruges – Terrefort.

D'autre part, plusieurs projets portés par la société ont été récompensés dans le cadre d'appel à manifestation d'intérêt national, comme :

- o 2021 : Appel à manifestation d'intérêt (AMI) Engagés pour la qualité du logement de demain / ministères de la culture et du Logement : cinq opérations labellisées soit Bassens/Cité de la Gare, Bordeaux/Résidence du Lac, Le Bouscat/Libération, Le Haillan/ZAC Cœur de ville, Mérignac/Soleil ;
- o 2022 : AMI Villes durables de demain/France 2030 /SGPI ministère des transitions : projet de Mérignac Soleil lauréat ;
- o 2022 : AMI Décarbonation de l'aménagement / UrbanPrint / FEDEPL et EFFICACITY : trois projets lauréats : Le Haillan/ZAC Cœur de ville, Mérignac/Soleil, Villenave d'Ornon/Robert Picqué ;
- o 2023 : Lauréat des Trophées 2023 de la Fédération des élus des EPL (FEDEPL) dans la catégorie Bâtiment durable : Plateforme du réemploi au sein de l'opération Mérignac Soleil.

Annexe n° 5. Programme de La Fab (mars 2023)



Annexe n° 6. Dates de délibération des CRACL

	date délibération approbation des comptes par l'AG	date d'envoi des CRAC	date délibération approbation CRAC	date délibération approbation des comptes par l'AG	date d'envoi des CRAC	date délibération approbation CRAC	date délibération approbation des comptes par l'AG	date d'envoi des CRAC	date délibération approbation CRAC	date délibération approbation des comptes par l'AG	date d'envoi des CRAC	date délibération approbation CRAC	date délibération approbation des comptes par l'AG	date d'envoi des CRAC	date délibération approbation CRAC
<i>le Bouscat</i>	15/06/2023	30/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	23/05/2022	24/11/2022	24/06/2021	28/05/2021	25/11/2021	25/06/2020	26/05/2020	23/10/2020	13/06/2019	27/05/2019	29/11/2019
<i>Eysines cantinolle</i>	15/06/2023	31/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	31/05/2022	24/11/2022	24/06/2021	31/05/2021	23/09/2021	25/06/2020	28/05/2020	23/10/2020	13/06/2019	28/05/2019	29/11/2019
<i>bvo route de Toulouse</i>	15/06/2023	30/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	31/05/2022	24/11/2022	24/06/2021	31/05/2021	28/01/2022	25/06/2020	29/05/2020	27/11/2020	13/06/2019	23/05/2019	27/09/2019
<i>Mérignac marne</i>	15/06/2023	31/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	31/05/2022	24/11/2022	24/06/2021	31/05/2021	25/11/2021	25/06/2020	29/05/2020	18/12/2020	13/06/2019	28/05/2019	24/01/2020
<i>Le Haillan 5 chemins</i>	15/06/2023	31/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	31/05/2022	24/11/2022	24/06/2021	31/05/2021	25/11/2021	25/06/2020	29/05/2020	27/11/2020	13/06/2019	29/05/2019	29/11/2019
<i>Bruges petit Bruges</i>	15/06/2023	30/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	23/05/2022	24/11/2022	24/06/2021	28/05/2021	25/11/2021	25/06/2020	26/05/2020	23/10/2020	13/06/2019	27/05/2019	27/09/2019
<i>Gradignan cœur de ville</i>	15/06/2023	30/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	23/05/2022	24/11/2022	24/06/2021	28/05/2021	25/11/2021	25/06/2020	27/05/2020	27/11/2020	13/06/2019	27/05/2019	27/09/2019
<i>le Haillan cœur de ville</i>	15/06/2023	31/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	31/05/2022	24/11/2022	24/06/2021	31/05/2021	25/11/2021	25/06/2020	28/05/2020	23/10/2020	13/06/2019	28/05/2019	23/10/2020
<i>SMJ Galaxie</i>	15/06/2023	31/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	26/04/2022	07/07/2022	24/06/2021	31/05/2021	25/11/2021	25/06/2020	29/05/2020	27/11/2020	13/06/2019	28/05/2019	29/11/2019
<i>Mérignac soleil</i>	15/06/2023	30/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	31/05/2022	24/11/2022	24/06/2021	31/05/2021	25/11/2021	25/06/2020	29/05/2020	29/01/2021	13/06/2019	28/05/2019	24/01/2020
<i>Pessac Pontet</i>	15/06/2023	30/05/2023	01/12/2023	21/06/2022	31/05/2022	24/11/2022		26/05/2021	25/11/2021	02/06/2020	29/05/2020	18/12/2020			pas de crac
<i>Bruges Terrefort</i>	15/06/2023	31/05/2023	01/12/2023			pas de crac				pas de crac					pas de crac

SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE
Document non public réservé aux destinataires désignés par la chambre

Annexe n° 7. Fiabilité des comptes

Tableau n° 1 : dates réglementaires de dépôt des documents de la SPL et dates effectives constatées

<i>Comptes de l'année</i>	2018	2019	2020	2021	2022	commentaires
<i>Dépôt des Liasses fiscales</i>	15 mai 2019	19 juin 2020	18 mai 2021	13 mai 2022	16 mai 2023	Les liasses fiscales ont été déposés avant l'approbation des comptes par l'AG ⁷¹
<i>Date réglementaire prévue annuellement</i>	Au plus le 2eme jour ouvré suivant le 1er mai et 15 jours de délai supplémentaire soit jusqu'au 22 mai 2019	Date réglementaire : 30 juin 2020 (dispositions covid)	Au plus le 2eme jour ouvré suivant le 1er mai et 15 jours de délai supplémentaire soit jusqu'au 24 mai 2021	Au plus le 2eme jour ouvré suivant le 1er mai et 15 jours de délai supplémentaire soit jusqu'au 23 mai 2022	Au plus le 2eme jour ouvré suivant le 1er mai et 15 jours de délai supplémentaire soit jusqu'au 23 mai 2023	
<i>Date de l'AG adoptant les comptes</i>	13/06/2019	25/06/2020	24/06/2021	22/06/2022	15/06/2023	soit avant le 30 juin de l'exercice N+1)
<i>Date de validation des FEC</i> <i>Date limite de validation des FEC (réglementation : avant la date d'approbation des comptes sociaux par l'AG approuvant les comptes annuels)</i> <i>PCG Art 921-4 : Procédure de clôture</i>	13/09/2019	17/06/20	21/12/21	21/12/22	30/11/23	Délais non respectés sauf pour les comptes ex 2019
<i>Dépôt des comptes sociaux au greffe du tribunal de commerce</i>	14/07/2019	21/07/2020	18/07/2021	12/07/2022	13/07/2023	le dépôt doit intervenir au plus tard dans le mois suivant l'approbation par l'AG (au plus tard sept mois après la clôture de l'exercice écoulé), délais respectés
<i>Pour mémoire : date adoption des CRAC</i>	Novembre 2019 et janvier 2020	Oct., nov., déc. 2020	Novembre 2021	Novembre 2022	Décembre 2023	Après les AG et après dépôt des liasses fiscales

Source : CRC NA d'après les dates des réunions, dates de validation des FEC, dates de dépôt des liasses fiscales et dates de dépôt des comptes greffe tribunal de commerce

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES
Document non public réservé aux destinataires désignés par la chambre

Tableau n° 2 : contenu des documents publiés par

Documents déposés (article L. 232-23 code de commerce)	2018	2019	2020	2021	2022
Date d'approbation des comptes et de décision d'affectation du résultat	13/06/2019	25/06/2020	24/06/2021	22/06/2022	15/06/2023
Date de dépôt (lorsque la transmission est effectuée par voie électronique, le délai est porté à 2 mois)	14/07/2019	21/07/2020	18/07/2021	12/07/2022	13/07/2023
Comptes annuels	oui	oui	oui	oui	oui
Rapport de gestion	oui	oui	oui	oui	oui
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	oui	oui	oui	oui	oui
Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (art. 225-38 du code de commerce)	<u>Oui pour tous les exercices</u>				
Certification conforme	oui	oui	oui	oui	oui

Source : CRC NA d'après les comptes annuels

Tableau n° 3 : dates des procès-verbaux transmis au préfet

Nature de la réunion	Date de la réunion	Date de la transmission	observations
Conseil d'administration	22 mars 2018	24 mai 2018	+ de 15 jours
	14 juin 2018	24 juillet 2018	+ de 15 jours
	18 octobre 2018	22 novembre 2018	+ de 15 jours
	13 décembre 2018	28 janvier 2019	+ de 15 jours
	28 mars 2019	8 Avril 2019	Dans les délais
	13 juin 2019	24 juin 2019	Dans les délais
	17 octobre 2019	25 octobre 2019	Dans les délais
	12 décembre 2019	19 décembre 2019	Dans les délais
	20 février 2020	4 mars 2020	Dans les délais
	24 septembre 2020	6 octobre 2020	Dans les délais
	10 décembre 2020	18 décembre 2020	Dans les délais
	25 mars 2021	6 avril 2021	Dans les délais
	24 juin 2021	5 juillet 2021	Dans les délais
	7 octobre 2021	19 octobre 2021	Dans les délais
	9 décembre 2021	20 décembre 2021	Dans les délais
	22 mars 2022	1 ^{er} avril 2022	Dans les délais
	21 juin 2022	1 ^{er} juillet 2022	Dans les délais
	29 septembre 2022	21 octobre 2022	Dans les délais
	8 décembre 2022	4 janvier 2023	Dans les délais
	Assemblées générales	23 mars 2023	19 avril 2023
15 juin 2023		12 juillet 2023	Dans les délais
21 juin 2023		17 octobre 2023	Dans les délais
14 juin 2018		25 juin 2018	Dans les délais
13 juin 2019		24 juin 2019	Dans les délais
25 juin 2020		2 juillet 2020	Dans les délais
24 juin 2021		6 juillet 2021	Dans les délais
21 juin 2022		1 ^{er} juillet 2022	Dans les délais
15 juin 2023		4 juillet 2023	Dans les délais

Source : CRC NA, d'après les documents transmis par la SPL

Annexe n° 8. Tableaux partie analyse financière

Analyse financière de la société (structure, convention foncière, concessions)

1. La décomposition des principaux postes du chiffre d'affaires

Tableau n° 1 : formation du CA

en €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018/2023
CA structure	3 774 894,00	2 720 889,57	2 394 350,00	2 672 274,25	2 352 104,05	5 282 308	40 %
CA convention foncière	983 500,00	0	0	481 296,72	0	907 642	-8 %
CA concessions	3 590 394,08	6 554 770,65	6 323 895,87	9 899 037,75	4 980 340,19	11 232 663	213 %
Total CA	8 348 788,08	9 275 660,22	8 718 245,87	13 052 608,72	7 332 444,24	17 322 613	107 %

Source : CRC NA

Tableau n° 2 : CA des prestations de service par programmes

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Marché 1 habiter s'épanouir	3 118 000	1 443 000	1 443 000	1 480 000	1 410 000	1 970 000
Marché 2 entreprendre, travailler dans la métropole	55 000	66 500	1 235 000	1 170 000	940 000	1 330 000
Marché 3	600 000					
Rémunérations des prestations de service (c/7061) – structure fonctionnement ⁷²	3 773 000	2 720 700	2 393 000	2 650 000	2 350 000,00	3 300 000

Source : CRC NA d'après les comptes sociaux

Le chiffre d'affaires prestations de services (c/7061) a diminué de 38 % entre 2018 et 2022. Il se rétablit à 3,3 M€ en 2023.

En 2019 : le marché de prestations s'élève à 3,023 M€ : marché subséquent n° 1 mise en œuvre opérationnelle du projet 50 000 logements 2019 : 2,1 M€ et marché n° 2 aménagement économique 2019 : 0,923 M€, la facturation s'effectue au taux d'avancement qui est de 90 % en 2019, soit une rémunération de prestations de services de 2,721 M€ (en 2020 : 2,393 M€, 2,650 M€ en 2021 Marché subséquent n° 1 : mise en œuvre opérationnelle du programme «Habiter, s'épanouir» 2021 : 1 480 K€ Marché subséquent n° 2 : «Entreprendre, travailler» 2021 : 1 170 K€.

⁷² La facturation est faite en avril 2022 à hauteur de 30 %, puis de 50 % en juin, de 75 % en septembre et de 95 % début décembre et de 100 %.

Tableau n° 3 : rémunérations des concessions

<i>En €</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18/23
Rémunérations des opérations de concession (c/7912)	1 159 799	1 408 465	1 558 900	1 997 308	2 082 308	1 879 308	62 %

Source : CRC NA d'après les comptes sociaux

Tableau n° 4 : répartition de la rémunération par concession

Nom opération	2018	2019	2020	2021	2022	Date de notification	2023
Mérignac Soleil	37 258	200 000	230 000	350 000	370 000	31/08/2018	185 000
Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse	360 000	270 000	270 000	270 000	330 000	19/05/2016	110 000
Mérignac Mame	200 000	200 000	200 000	300 000	300 000	20/09/2017	75 000
Gradignan ZAC Centre-ville	60 968	150 000	150 000	250 000	250 000	30/08/2018	150 000
Pessac Le Pontet		19 565	170 000	220 000	200 000	26/11/2019	75 000
Le Haillan ZAC Cœur de ville	57 258	100 000	100 000	180 000	150 000	14/08/2018	50 000
Eysines-Cares-Cantinolle	134 000	134 000	134 000	134 000	134 000	13/04/2016	50 500
Le Haillan « 5 chemins »	161 000	125 000	100 000	120 000	100 000	20/02/2018	20 000
Bruges Terrefort					75 000	30/11/2022	87 500
Bruges Petit Bruges	66 732	79 000	74 000	74 000	74 000	06/02/2018	37 000
Le Bouscat « Libération centre-ville »	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	15/12/2014	16 688,25
Saint Médard en Jalles - « Galaxie 4 »	18 583	66 900	66 900	35 308	35 308	21/09/2018	8 777
Sommes non individualisées							1 013 842,75
Total rémunérations opérations de concession (compte 7912)	1 159 799	1 408 465	1 558 900	1 997 308	2 082 308		1 879 308

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

Les montants 2023 de la rémunération par concession figurant au fichier des écritures comptables n'ont pas permis d'isoler les montants individuels par concession.

La rémunération des concessions augmente de 80 % entre 2018 et 2022, elle est liée à la montée en charge des opérations et a représenté 8,2 M€ sur la période 2018-2023.

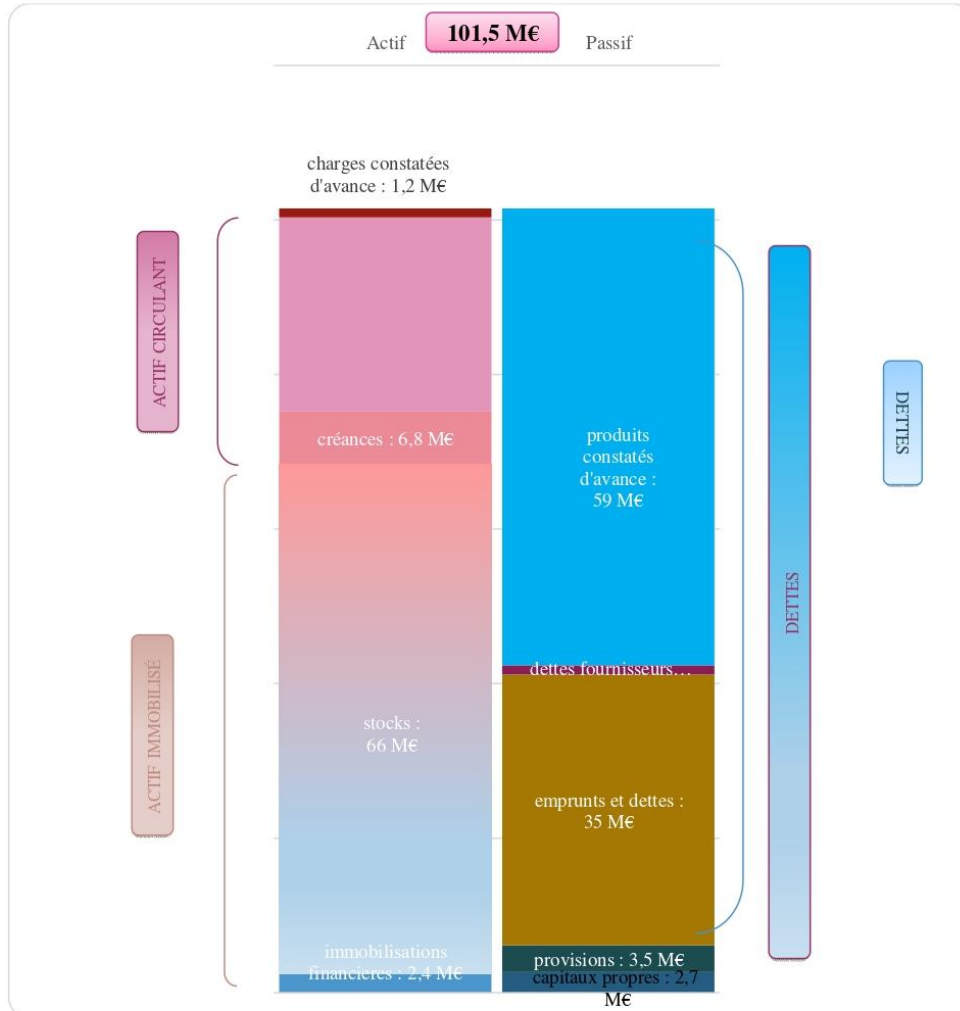
2. Le bilan

Tableau n° 5 : bilan de La Fab (consolidé concessions – opérations propres-structure)

<i>Comptes sociaux</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023
actif						
<i>Actif immobilisé net</i>	91 186	69 267	67 869	2 436 815	2 435 147	58 222
<i>. Immobilisations incorp. nettes</i>	7 678	1 269	0	887	530	297
<i>. Immobilisations corp. nettes</i>	78 300	62 790	62 299	50 017	48 575	50 894
<i>. Immobilisations financ. nettes</i>	5 208	5 208	5 569	2 385 912	2 386 042	7 031
<i>Actif circulant net</i>	46 814 919	58 878 980	76 537 826	91 598 088	97 879 994	113 821 911
<i>. Stocks nets</i>	16 447 048	26 087 380	28 429 378	47 162 236	66 001 020	86 912 881
<i>. Cr. clients et cpt. rat. nets</i>	4 070 817	1 632 169	917 381	1 304 147	1 530 613	485 259
<i>. Disponibilités nettes</i>	23 682 620	27 073 739	30 059 258	33 506 492	25 093 963	19 555 133
<i>. Autres actifs circulants nets</i>	2 614 434	4 085 691	17 131 809	9 625 214	5 254 399	6 868 638
<i>Comptes de régularisation</i>	1 243 495	674 711	528 819	1 163 278	1 180 038	6 255 582
Total de l'actif	48 149 600	59 622 957	77 134 513	95 198 181	101 495 179	120 433 638
Passif						
<i>Fonds propres</i>	2 476 995	2 526 522	2 562 338	2 620 686	2 680 488	2 742 591
<i>. Capital social</i>	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
<i>. Résultat de l'exercice</i>	91 218	49 526	35 816	58 348	59 801	62 103
<i>. Réserves et écarts</i>	385 777	476 996	526 522	562 338	620 686	680 487
<i>Provisions pour risques et charges</i>	4 167 638	3 872 317	1 927 282	4 581 281	3 457 041	9 028 562
<i>Dettes</i>	41 488 993	31 305 640	37 207 582	38 253 376	36 238 568	
<i>. Dettes de caractère financier</i>	38 502 340	28 989 010	34 955 186	34 877 325	35 041 589	35 228 277
<i>. Conc. banc. cour. & sold. banc. cr.</i>	0	0	0	0	709	527
<i>. Dettes fourn. et cpt. rattach.</i>	1 983 027	769 789	494 677	779 004	502 772	369 208
<i>. Dettes fiscales et sociales</i>	1 003 626	574 597	1 757 718	2 597 017	693 469	1 463 932
<i>. Autres dettes</i>	0	972 244	0	30	30	1 508
<i>Comptes de régularisation</i>	15 974 000	21 918 479	35 437 311	49 742 838	59 119 083	71 599 034
Total du passif	48 149 600	59 622 958	77 134 513	95 198 181	101 495 179	120 433 638

Source : CRC NA d'après les comptes de La Fab

Graphique n° 1 : représentation simplifiée du bilan 2022 de La Fab (consolidé concessions – opérations propres-structure)



Source : CRC NA d'après les comptes financiers

3. La décomposition des résultats

Tableau n° 6 : résultat de La Fab (toutes activités)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018/2023
Chiffre d'affaires net (HT.)	8 348 788	9 275 657	8 718 246	13 052 609	7 332 444	17 322 613	107 %
<i>Achats march. et autres approv.</i>	978 552	1 580	1 115 439	145 973	961 628	711 177	-27 %
. Achats de marchandises	0	0	0	0	0	0	
. Achats de mat. prem. et autres approv.	978 552	1 580	1 115 439	145 973	961 628	711 177	-27 %
<i>Production de l'exercice</i>	12 378 738	18 916 016	11 060 244	31 785 467	26 171 228	36 348 846	194 %
- <i>Consommation de l'exercice</i>	13 330 717	20 306 607	9 875 456	31 004 900	25 443 908	35 362 940,25	165 %
. <i>Autres achats et charges externes</i>	12 352 165	20 305 027	8 760 017	30 858 927	24 482 280	34 651 763	181 %
<i>Valeur ajoutée</i>	-951 979	-1 390 592	1 184 788	780 567	727 320	985 905,55	-204 %
- <i>Charges de personnel</i>	2 325 828	2 513 322	2 523 280	2 571 795	2 643 567	2 767 112	19 %
- <i>Impôts, taxes et vers. assimil.</i>	101 335	79 772	162 720	124 675	70 153	51 685	-49 %
+ <i>Subventions d'exploitation</i>	3 494	0	0	0	0	3 000	-14 %
Excédent brut d'exploitation	-3 375 648	-3 983 686	-1 501 212	-1 915 903	-1 986 400	-1 829 891,25	-46 %
+ <i>Autres Prod., char. et Repr.</i>	7 616 495	7 934 079	3 486 161	6 580 595	5 520 647		-100 %
- <i>Dot. d'exploit. aux amort. et prov.</i>	4 198 834	3 906 390	1 953 283	4 603 234	3 473 967	1 935 557	-54 %
Résultat d'exploitation	42 008	44 001	31 664	61 457	60 281	24 726	-41 %
+ <i>Produits financiers</i>	70 315	24 786	18 895	21 967	16 244	59 390	-16 %
- <i>Charges financières</i>	0	0	0	0	0	0	
. <i>Intérêts et charges assimilées</i>	0	0	0	0	0	0	
Résultat courant avant impôts	112 323	68 787	50 560	83 424	76 525	84 116	-25 %
+ <i>Produits exceptionnels</i>	973	0	900	0	0	0	-100 %
- <i>Charges exceptionnelles</i>	0	0	1 234	343	0	0	
- <i>Impôts sur le bénéfice et impôts diff.</i>	22 083	19 261	14 409	24 733	16 724	22 013	0 %
Bénéfice ou perte	91 218	49 526	35 816	58 348	59 801	62 103	-32 %

Source : CRC NA

Tableau n° 7 : achats de terrains par concession entre 2018 et 2022

En €	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GRADIGNAN ZAC CENTRE VILLE	61 446	3 364 717	481 339	2 247 566	8 168 872	9 919 937
MÉRIGNAC SOLEIL	211 184	455 106	562 951	1 193 742	3 209 053	39 49 805
EYSINES CARES CANTINOLLE	374 115	3 764 353	1 187 416	3 792 491	3 186 007	1 653 253
BEGLES VO - ROUTE DE TOULOUSE	5 275 715	3 888 243	2 624 000	3 936 524	2 523 452	2 718 327
MÉRIGNAC MARNE	747 842	1 160 033	1 401 768	3 047 410	2 065 493	512 997
HAILLAN (LE) ZAC CŒUR DE VILLE	2 986 210	545 859	379 795	977 961	1 399 380	3 294 114
PESSAC PONTET SUD		19 565	372 903	3 980 493	1 377 312	2 000 293
HAILLAN (LE) CINQ CHEMINS	166 868	261 325	589 755	4 580 086	758 126	352 420
Bouscat (Le) Libération centre-ville	1 066 300	1 910 102	1 053 262	802 467	683 422	80 746
BRUGES PETIT BRUGES	105 126	2 841 337	163 473	1 002 836	459 282	317 122
BRUGES TERREFORT					75 000	1 899 242
SMJ - GALAXIE 4	24 802	931 532	678 806	737 555	56 179	59 901
Total général	11 019 608	19 142 172	9 495 467	26 299 132	23 961 578	26 758 163

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

4. Évolution de l'excédent brut d'exploitation et de l'autofinancement

Tableau n° 8 : évolution de l'EBE et de la CAF consolidé concessions -opérations propres- structure

En €	2018	2019	2020	2021	2022
montant chiffre d'affaires de la SPL	8 348 788	9 275 657,00	8 718 245,00	13 052 607,00	7 332 444,00
-achats	13 330 717,34	20 306 607,43	9 875 456,16	31 004 900,24	25 443 907,53
- impôts taxes et versements assimilés	101 335,49	79 772,49	162 720,26	124 674,75	70 153,42
-charges de personnel et rémunérations	2 325 828,04	2 513 322,44	2 523 280,80	2 571 795,53	2 643 566,81
+ventes et prestations de services	8 352 282,28	9 275 660,22	8 718 245,87	13 052 608,72	7 332 444,24
+production stockée	4 029 949,71	9 640 355,39	2 341 997,69	18 732 857,56	18 838 783,59
- production immobilisée	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+subventions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
=Excédent Brut d'Exploitation	-3 375 648	-3 983 686	-1 501 212	-1 915 903	-1 986 400
+ Autres prod. et ch. d'exploit.	-11	-35	-21	-52	-3 694 811
+ Produits financiers	70 315	24 786	18 895	21 967	16 244
+ Pr. et ch. except. sur op. de gestion	973	0	-334	-343	0
- Impôts sur le bénéfice	22 083	19 261	14 409	24 733	16 724
Capacité d'autofinancement	-3 326 459	-3 978 198	-1 497 082	-1 919 065	-5 681 690

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

Entre 2018 et 2022, l'excédent brut d'exploitation⁷³ de la société est négatif mais s'améliore (- 3,3 M€ en 2018 et - 1,9 M€ en 2022) tandis que la capacité d'autofinancement se dégrade (de -3,3 M€ à - 5,6 M€).

5. La trésorerie des concessions

Tableau n° 9 : évolution de la trésorerie par concession

Trésorerie par concessions	2018	2019	2020	2021	2022	2023
BEGLES VO - ROUTE DE TOULOUSE		12 112 135,08	15 662 445,39	14 640 122,09	13 987 247,54	10 810 443,00
Bouscat (Le) Libération centre-ville		2 080 324,52	1 303 552,64	375 516,06	-183 925,30	-249 442,50
BRUGES PETIT BRUGES		-190 004,96	508 462,60	6 050 538,45	5 582 765,28	5 233 823,46
BRUGES TERREFORT					-12 500,00	-139 750,68
EYSINES CARES CANTINOLLE		4 788 171,25	6 566 351,46	4 573 146,85	1 035 981,41	-692 938,16
GRADIGNAN ZAC CENTRE VILLE		-3 395 846,07	-436 990,86	-1 202 305,78	-6 803 997,97	-14 785 436,21
HAILLAN (LE) CINQ CHEMINS		744 865,57	-834 687,12	-2 104 930,53	-1 135 568,41	1 427 694,14
HAILLAN (LE) ZAC CŒUR DE VILLE		-3 594 164,94	-4 063 543,83	-4 788 751,12	-2 460 406,37	-5 710 545,05
MÉRIGNAC MARNE		7 350 278,13	5 896 126,80	6 560 921,43	4 282 183,63	8 213 331,90
MÉRIGNAC SOLEIL		1 965 099,10	1 352 757,26	8 534 709,82	10 407 564,19	15 560 395,69
PESSAC PONTET SUD		-19 565,22	575 577,93	-3 487 354,02	-4 006 962,01	-6 007 813,00
SMJ - GALAXIE 4		-933 839,39	-1 732 235,67	-2 304 505,86	-727 492,89	-654 463,16
Total général trésorerie des concessions	11 498 643	20 907 453,07	24 797 816,60	26 847 107,39	19 964 889,10	13 005 299,43

La trésorerie des concessions est positive et concerne la majorité des concessions. Cette trésorerie des concessions doit servir en grande partie à l'achat des terrains nécessaires à l'avancement des opérations de ces concessions, qui ont pu prendre du retard à la suite des contentieux portés devant le juge de l'expropriation, à des occupations illicites ou des décalages de cession du fait de retard dans les opérations en propre de certaines collectivités. Des retards interviennent également sur les travaux prévus (pénurie de matières premières, renchérissement des coûts, etc.). Toutefois, les montants de la trésorerie sont, pour chaque concession, fléchés sur des opérations précises pour des acquisitions de terrains et de travaux⁷⁴.

⁷³ Solde généré par l'activité courante de l'entreprise, sans prendre en compte la politique d'investissement et la gestion financière. L'EBE est obtenu en soustrayant au chiffre d'affaires les charges d'exploitation.

⁷⁴ Réponse du directeur général délégué lors de l'AG ordinaire du 21 juin 2022 (p.7 du procès-verbal).

6. Les ratios de l'entreprise

Tableau n° 10 : ratios de la société

Comptes sociaux	2018	2019	2020	2021	2022
A. Structure et liquidité					
1. Équilibre financier	108,51	82,90	87,38	14,93	14,54
2. Indépendance financière (%)	5,45	7,07	6,43	6,17	6,44
3. Endettement (%)	84,67	81,09	87,75	82,09	84,22
4. Autonomie financière (%)	5,14	4,24	3,32	2,75	2,64
5. Degré d'amort. des immob. corp (%)	73,99	79,83	81,43	85,50	86,51
6. Financ. de l'actif circulant net	0,96	0,60	0,51	0,43	0,40
7. Liquidité générale	15,67	25,42	33,98	27,13	81,77
8. Liquidité réduite	10,17	14,15	21,36	13,16	26,63
B. Gestion					
1. Rotation des stocks (J)	709	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
2. Crédit clients (J)	147	53	32	30	63
3. Crédit fournisseurs (J)	45	11	15	8	6
4. C. A. par effectif (milliers/pers.)	278	281	272	408	n.d.
5. Taux d'intérêt financier (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Intérêts / Chiffre d'affaires (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Endettement global (J)	1 789	1 215	1 536	1 055	1 779
8. Taux d'endettement (%)	1 554,40	1 147,39	1 364,19	1 330,85	1 307,31
9. Capacité de remboursement	-11,57	-7,29	-23,35	-18,17	-6,17
10. Capacité d'autofinancement (%)	-39,83	-42,89	-17,17	-14,70	-77,49
11. Couv. du C.A. par le f.d.r. (J)	1 943	1 371	1 626	1 093	1 902
12. Couv. du C.A. par bes. en fdr (J)	922	320	385	169	670
13. Poids des BFR d'exploitation (%)	291,97	350,16	539,18	453,97	1 008,75
14. Exportation (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Productivité et rentabilité					
1. Efficacité économique (milliers/pers.)	-32	-42	37	24	n.d.
2. Prod. du potentiel de production	-2,30	-3,26	2,63	1,69	1,53
3. Productivité du capital financier	-0,02	-0,02	0,02	0,01	0,01
4. Productivité du capital investi	-0,02	-0,02	0,02	0,01	0,01
5. Taux d'investissement productif (%)	n.d.	n.d.	2,05	1,35	2,08
6. Rentabilité économique (%)	-40,42	-42,95	-17,22	-14,68	-27,09
7. Performance (%)	1,34	0,74	0,58	0,64	1,04
8. Rend. brut des f. propres nets (%)	4,71	2,78	2,00	3,26	2,92
9. Rentabilité nette (%)	1,09	0,53	0,41	0,45	0,82
10. Rend. des capitaux propres nets (%)	3,82	2,00	1,42	2,28	2,28
11. Rend. des res. durables nettes (%)	0,25	0,19	0,13	0,20	0,19
D. Marge et valeur ajoutée					
1. Taux de marge commerciale (%)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
2. Taux de valeur ajoutée (%)	-11,40	-14,99	13,59	5,98	9,92
3. Part des salariés (%)	n.d.	n.d.	212,97	329,48	363,47
4. Part de l'État (%)	n.d.	n.d.	14,95	19,14	11,94
5. Part des prêteurs (%)	n.d.	n.d.	0,00	0,00	0,00
6. Part de l'autofinancement (%)	n.d.	n.d.	-126,36	-245,86	-781,18

Source : pappers

Annexe n° 9. Les comptes de trésorerie de La Fab

Les soldes des comptes de la société et de la convention foncière ont évolué comme suit :

Tableau n° 1 : évolution des comptes de trésorerie

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2018/2023
<i>Caisse d'épargne société</i>	443 707,97	105 000,89	499 675,21	565 239,54	37 014,71	900 056,29	103 %
<i>Comptes à terme (placement du capital) société</i>	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	0 %
<i>Compte Caisse d'épargne convention foncière</i>	10 365 758,56	4 059 029,09	2 748 929,21	4 064 148,93	3 090 362,97	3 600 774,54	-65 %
<i>Compte (POOL à c/ ex 2019) concession</i>	10 854 591	20 907 453,07	24 797 816,60	26 847 107,39	19 964 889,10	13 005 299,43	20 %
<i>Total général</i>	23 682 620	27 071 483,05	30 046 421,02	33 476 495,86	25 092 266,78	19 506 130,26	-18 %

Source : CRC NA d'après les comptes de la SPL

La société dispose également d'un compte à terme (c/ 5128) sur lequel elle a déposé le montant du capital (2 M€) qui produit des intérêts. Elle suit mensuellement la réalisation des opérations de trésorerie.

Chambre régionale
des comptes
Nouvelle-Aquitaine



Chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine

3 place des Grands-Hommes

CS 30059

33064 BORDEAUX CEDEX

nouvelleaquitaine@crtc.ccomptes.fr

10 – URBANISME – ZAC CARÈS CANTINOLLE – ILOT C4 « LES LISIÈRES » - ACQUISITION DU FONCIER ÉQUIPEMENT SPORTIF : DÉCISION – AUTORISATION

Madame E. FRÉNAIS, 1^{ère} adjointe quitte la séance.

Monsieur Serge TOURNERIE présente le rapport suivant :

« Par délibération n°12 du 13 février 2024, notre conseil a approuvé le programme et les crédits de paiement d'une salle de sport dans le quartier Carès-Cantinolle. Le foncier sur lequel cet équipement doit être édifié est situé dans la ZAC Carès Cantinolle, et plus précisément dans l'îlot C4, aujourd'hui dénommé « Les Lisières ». Il est propriété de la Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

<i>Référence cadastrale</i>	<i>Superficie totale</i>	<i>Superficie Cédée</i>
BB n°681	1 737 m ²	67 m ²
BB n°682	1 628 m ²	763 m ²
BB n°2273	1 841 m ²	1 756 m ²
BB n°2318	1 596 m ²	9 m ²
BB n°2533	1 819 m ²	697 m ²
TOTAL		3 292 m²

La charge foncière définie par La Fab dans son compte-rendu financier et d'activités 2023, approuvé par délibération n°2024-483 du 26 septembre 2024 du conseil de Bordeaux Métropole, est fixée à 200 euros par m² de surface de plancher à destination d'activités, soit 480 000 euros pour une surface de plancher du gymnase de 2 400 m². Le prix définitif sera déterminé par la surface de plancher déclarée dans le permis de construire autorisée pour l'équipement.

Aussi je vous propose de bien vouloir :

- Décider l'acquisition auprès de la Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) d'un terrain de 3 292 m², détaché des parcelles cadastrées BB n°s681, 682, 2273, 2318 et 2533, situé lieu-dit Carès, au prix de 200 euros par m² de surface de plancher construite, soit environ 480 000 euros, sous réserve d'un avis conforme de la Direction de l'Immobilier d'Etat ;
- Décider que le paiement du prix se fera pour 240 000 euros comptant à la signature de l'acte authentique et, à terme, en 2026, pour le solde ;
- Décider la prise en charge par la commune des frais afférents ;
- Autoriser Monsieur Serge TOURNERIE, en vertu de la délibération n°23 du 15 décembre 2021, à prendre toutes les dispositions, notamment à signer tous les documents et actes nécessaires.

Les crédits budgétaires figurent au chapitre 21 du budget de l'exercice ».

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 33 voix Pour.

11 – PATRIMOINE – BOIS DE CAMPUCH – ACQUISITION DE LA PARCELLE BA 565 : DÉCISION – AUTORISATION

Madame Evelyne FRÉNAIS présente le rapport suivant :

« Madame Marie-Louise ROBALLY est propriétaire de la parcelle cadastrée section BA n°565, sise lieu-dit Campuch, d'une contenance de 488 m². Elle a proposé à la commune son acquisition au prix de quatre mille euros.

Référence cadastrale	Superficie totale	Superficie cédée	Prix d'acquisition
BA n°565	488 m ²	488 m ²	4 000 €

La parcelle est concernée au plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole par l'emplacement réservé n°4.27 pour la création du parc public Bois de Campuch, de maîtrise d'ouvrage communale.

Aussi je vous propose de bien vouloir :

- Décider l'acquisition auprès Madame Marie-Louise ROBALLY de la parcelle cadastrée BA n°565, sise lieu-dit Campuch d'une superficie de 488 m² au prix de 4 000 € ;
- Décider la prise en charge par la commune des frais afférents ;
- Autoriser Madame le Maire à prendre toutes les dispositions, notamment à signer tous les documents et actes nécessaires ;
- Autoriser Madame le Maire à solliciter les participations financières de Bordeaux Métropole et du département de la Gironde.

Les crédits budgétaires figurent au chapitre 21 du budget de l'exercice ».

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 34 voix Pour.

12 – PATRIMOINE – BOIS DE LA LESQUE – ACQUISITION DE LA PARCELLE BA583 : DÉCISION – AUTORISATION

Madame Evelyne FRÉNAIS présente le rapport suivant :

« Monsieur Patrice BAQUEY est propriétaire de la parcelle cadastrée section BA n°583, sise lieu-dit La Lande, d'une contenance de 2 089 m². Il a accepté de la céder à la commune au prix de treize euros par m².

Référence cadastrale	Superficie totale	Superficie cédée	Prix d'acquisition
BA n°583	2 089 m ²	2 089 m ²	27 157 €

La parcelle est classée par le département de la Gironde parmi les espaces naturels sensibles.

Aussi je vous propose de bien vouloir :

- Décider l'acquisition auprès Monsieur Patrice BAQUEY de la parcelle cadastrée BA n°583, sise lieu-dit La Lande d'une superficie de 2 089 m² au prix de 27 157 € ;
- Décider la prise en charge par la commune des frais afférents ;
- Autoriser Madame le Maire à prendre toutes les dispositions, notamment à signer tous les documents et actes nécessaires ;
- Autoriser Madame le Maire à solliciter les participations financières de Bordeaux Métropole et du département de la Gironde.

Les crédits budgétaires figurent au chapitre 21 du budget de l'exercice ».

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 34 voix Pour.

13 – PATRIMOINE – CHEMIN DE JALLEPONT – AtHOME – ACQUISITION DE LA PARCELLE BB2223 : DÉCISION – AUTORISATION

Madame Evelyne FRÉNAIS présente le rapport suivant :

« La SCCV At Home est propriétaire de la parcelle cadastrée section BB n°2223, sise 1 chemin de Jallepont. Elle a fait connaître son souhait de la céder à la commune à l'euro symbolique.

Référence cadastrale	Superficie totale	Superficie cédée	Prix d'acquisition
BB n°2223	111 m ²	111 m ²	Un euro

La parcelle est déjà aménagée en trottoir le long du chemin de Jallepont. Elle a vocation à être intégrée dans l'emprise de ce chemin rural.

Aussi je vous propose de bien vouloir :

- décider l'acquisition auprès de la SCCV At Home de la parcelle cadastrée BB n°2223, sise 1 chemin de Jallepont d'une superficie de 111 m² à l'euro symbolique ;
- décider la prise en charge par la commune des frais afférents ;
- autoriser Madame le Maire à prendre toutes les dispositions, notamment à signer tous les documents et actes nécessaires.

Les crédits budgétaires figurent au chapitre 21 du budget de l'exercice ».

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 34 voix Pour.

14 – URBANISME – ZAC CARÈS CANTINOLLE – MODIFICATION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS : DÉCISION – AUTORISATION

Madame Evelyne FRÉNAIS présente le rapport suivant :

« Par délibération n°2015/0583 du 25 septembre 2015, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Carès Cantinolle et par délibération n°2016/029 du 22 janvier 2016, il a approuvé son dossier de réalisation, son programme des équipements publics et le traité de concession concernant l'aménagement de la ZAC confié à Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Préalablement à la délibération du 22 janvier 2016, le conseil municipal d'Eysines, par délibération n°13 du 10 décembre 2015, a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC.

Aujourd'hui l'avancement des études de maîtrise d'œuvre, le retour d'expérience des deux premiers îlots et des espaces publics livrés, et des enjeux nouveaux émergeant, ont fait évoluer le projet de la ZAC :

- Abandon de l'îlot C2 ;
- Requalification de l'allée de l'Europe dans l'emprise existante ;
- Implantation d'équipements communaux, gymnase et groupe scolaire, dans l'îlot « Les Lisières » (C4) ;
- Reconfiguration du projet de la place de l'Europe ;
- Continuités piétonnes et deux roues maillant les îlots, le réseau REVE, l'avenue du Médoc, l'avenue du Taillan-Médoc et la ligne D du tramway, le parking P+R, la zone naturelle de Carès et le Parc des Jalles ;
- Continuité paysagère et écologique entre le Jardin de Cantinolle et la zone naturelle de Carès ;
- Densification adaptée des fonciers entre les îlots de la ZAC (interstices).

Ces évolutions nécessitent une modification du programme des équipements publics et du programme global des constructions.

La ville étant compétente en matière d'éclairage public et de parcs, il est nécessaire, conformément à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, qu'elle approuve la réalisation de nouveaux équipements avant toute délibération de Bordeaux Métropole modifiant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics.

❖ **Modification du programme global de construction.**

Programme initial		Réalisés	Nouveau programme	
Surface de plancher	55 000 m ²	13 533 m ²	Surface de plancher	51 954 m ²
- Logements	52 000 m ²	13 417 m ²	- Logements	44 938 m ²
- Commerces, services, activités	3 000 m ²	116 m ²	- Commerces, services, activités	616 m ²
- Equipements publics communaux	Sans objet	Sans objet	- Equipements publics communaux	6 400 m ²
Surface des terrains	109 000 m ²	20 112 m ²	Surface des terrains	116 147 m ²
Nombre logements	750	173	Nombre logements	666
- Locatifs sociaux	30%	61	- Locatifs sociaux	31%
- Accession sociale ou abordable	35%	20	- Accession sociale (PSLA)	4%
			- BRS	24%
			- Accession abordable	4%
- Libre	35%	92	- Libre	37%

❖ **Modification du Programme des Equipements Publics (PEP)**

- Nouvel équipement de superstructures hors maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Le programme initial de la ZAC prévoyait quatre classes. Elles ont été réalisées par la commune dans le cadre de la construction du Pôle Educatif. La mise à jour de l'étude de programmation identifie un besoin actuel de sept classes. Il est donc nécessaire **d'augmenter de trois classes le programme des équipements publics de la ZAC**, qui feront l'objet d'un **financement supplémentaire de Bordeaux Métropole** sous forme d'un fond de concours conformément à la délibération n°2015-746 du 27/11/2015 (1 500 000 euros)

- Nouveaux équipements publics d'infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

	Statut	Phasage	Domanialité future	Gestionnaire futur	Participation communale remise d'ouvrage
Espaces publics prévus initialement					
Rue Martin Porc	Requalification	Réalisée	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Commune d'Eysines *	45 480 € HT
Rue Bertrand Triat	Requalification	Réalisée			40 671 € HT
Allée de l'Europe	Requalification	Réalisée			11 726 € HT
Jardin de Cantinolle	Création	Réalisé			53 734 € HT
Place de l'Europe	Création	2026			30 912 € HT
Nouveaux espaces publics					
Traverse îlot Esprit des Jalles (C1)	Création	2026	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Commune d'Eysines *	13 003 € HT
Traverse îlot Médoc (C3)	Création	2026			16 632 € HT
Voie nouvelle et stationnement îlot Les Lisières (C4)	Création	2025 / 2026			131 006 € HT
Parvis piéton îlot Les Lisières (C4)	Création	2026			36 389 € HT
Corridor paysager îlot Les Lisières (C4)	Création	2027	Commune d'Eysines	Commune d'Eysines	470 386 € HT
Venelle fruitière interstice Le Jardin nourricier	Création	2027	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole	Sans objet
Total					849 939 € HT 1 019 927 € TTC

* Gestion de l'éclairage public

Compte tenu de l'intérêt de l'opération, je vous propose de bien vouloir :

- approuver la modification du programme des équipements publics de la ZAC Cares Cantinolle ;
- autoriser l'incorporation dans le domaine public communal de l'éclairage public réalisé dans le cadre de la ZAC ;
- approuver la participation « pour remise d'ouvrage » de la commune d'Eysines au bilan d'aménageur de la ZAC, correspondant à la participation versée en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal. **Son montant prévisionnel total s'élève à 849 939 € HT soit 1 019 927 € TTC.**
- autoriser l'incorporation dans le domaine public communal du corridor paysager, parc réalisé dans le cadre de la ZAC ;
- autoriser Monsieur Serge Tournerie, en vertu de la délibération n°23 du 23 décembre 2021, à signer tous documents afférents à ce projet ».

Madame SANGUINET-JIMENEZ s'interroge concernant le projet de la ZAC Carès Cantinolle et plus précisément sur la question du pôle éducatif et sur la cohérence des décisions prises. Après avoir été retiré du projet en raison d'une baisse des effectifs scolaires sur Eysines, il est désormais réintroduit avec un financement supplémentaire. Bien que l'éducation soit une priorité fondamentale, il est crucial de s'assurer, selon elle, que ces investissements répondent à des besoins réels et durables. La fluctuation des décisions interroge sur la vision et la cohérence globale du projet. Il convient de rester vigilants pour garantir une gestion maîtrisée des finances publiques, tout en répondant effectivement aux attentes des administrés.

Madame LE MAIRE souligne qu'il n'y a aucune fluctuation dans les décisions prises mais juste de la prévision et de l'anticipation. La ville a entrepris depuis plusieurs années avec l'agence d'urbanisme un travail de suivi précis de l'évolution de la démographie scolaire afin d'adapter au mieux les écoles avec les besoins. Elle en veut pour exemple le dédoublement des classes de CP CE1 qui a imposé une réorganisation des locaux pour les 11 groupes scolaires. Si la ville a été en capacité d'absorber le flux c'est en raison d'une démographie scolaire à l'étal, stabilisée autour de 2100 élèves. Quant à la création d'un nouveau groupe scolaire, il est probable que le besoin ne se fasse pas sentir immédiatement mais dans les 5 à 10 années à venir. Elle rappelle que les réserves foncières sont rares et qu'il est de la responsabilité de la ville de prévoir pour les générations futures.

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 33 voix Pour et 1 Abstention.

15 – DÉVELOPPEMENT DURABLE – MOULINOT NOUVELLE AQUITAINE – ENREGISTREMENT D'UNE INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : AVIS

Monsieur Serge TOURNERIE présente le rapport suivant :

« La société Moulinot Nouvelle Aquitaine, sise 9 rue Jean-Baptiste Perrin, est entrée en activité l'an dernier. Il s'agit d'une unité de massification et prétraitement (déconditionnement et hygiénisation) de déchets organiques. Elle accompagne la mise en place de bornes à déchets alimentaires sur le territoire de la métropole. La plate-forme regroupe les biodéchets collectés, les transforme en « soupe organique », répondant à des règles sanitaires strictes, avant de l'expédier vers des agriculteurs méthaniseurs de Saint-Laurent-du-Médoc pour valorisation énergétique ou utilisation comme fertilisant.

L'unité d'Eysines est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Elle était jusqu'à présent soumise à déclaration au titre de la rubrique 2783 (installation de déconditionnement de biodéchets ayant fait l'objet d'un tri à la source en vue de leur valorisation organique – capacité < 30 t/j) de la nomenclature des installations classées. La déclaration date du 20 juin 2023.

La société Moulinot envisage maintenant d'augmenter ses capacités de production et de la porter à 40 000 tonnes par an (en moyenne 109 t/j avec des pics pouvant atteindre 206 t/j). L'ICPE relève dans ce cas de la procédure d'enregistrement : le Préfet soumet le dossier à consultation du public et sollicite l'avis du conseil municipal avant de statuer sur la demande (art. R 512-46-11 du code de l'environnement).

Au-delà de l'intérêt majeur de valoriser les déchets organiques, le dossier présenté met en avant une attention particulière portée au développement durable et notamment :

- Au traitement des odeurs dans le process.
- La cuve de stockage de diester utilisé comme carburant des véhicules est pourvue de dispositifs pour éviter les fuites.
- L'eau utilisée en particulier pour la préparation de la « soupe de biodéchets » sera en priorité issue du recyclage (eau de nettoyage, partie liquide des eaux de ruissellement des toitures).
- Les déchets dangereux sont exclus des matières acceptées sur le site.

Ceci étant exposé et après avoir débattu du dossier de demande d'enregistrement, je vous propose de rendre un avis favorable au projet d'augmentation de la capacité de traitement de l'établissement Moulinot Nouvelle Aquitaine, sis 9 rue Jean-Baptiste Perrin.

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 34 voix Pour.

16 – DÉVELOPPEMENT DURABLE – BORNES DE RECHARGE POUR LES VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES – CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC : APPROBATION – AUTORISATION

Monsieur Serge TOURNERIE présente le rapport suivant :

« Dans le cadre de sa politique de développement de la mobilité décarbonée plus respectueuse de l'environnement, Bordeaux Métropole déploie progressivement sur l'ensemble de son domaine public des bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides. L'intercommunalité a ainsi installé sur le territoire eysinois deux points de recharge au 5, rue du Lieutenant Villemeur en 2024 et deux points de recharge sur le parking situé sur la place Rouillaou en 2025.

Parallèlement, la Ville d'Eysines, également engagée dans la transition écologique et le développement d'un parc automobile « propre » souhaite et doit équiper ses parkings publics. D'une part, parce que la couverture du territoire en infrastructures de recharge ouvertes au public reste un sujet fondamental pour permettre une adoption massive de la mobilité électrique et constitue un élément d'attractivité d'un territoire. D'autre part, parce que la Ville doit répondre aux objectifs fixés par la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 et anticiper l'interdiction européenne de vendre des véhicules thermiques neufs à compter de 2035.

C'est dans ce contexte que s'est inscrite la candidature spontanée de la **Société Electric 55 Charging** en vue du déploiement et de l'exploitation économique sur son territoire d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques et hybrides.

Dans un souci de transparence et d'égalité de traitement des candidats potentiels à l'occupation du domaine public communal, et conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la Ville s'est assurée, préalablement à la délivrance du titre sollicité à la Société Electric 55 Charging, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente et à informer les candidats potentiels sur les conditions générales d'attribution d'une autorisation d'occupation du domaine public.

Un avis d'appel à manifestation d'intérêt concurrente valant également procédure de publicité et de sélection préalable requise par les dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques a ainsi été publié du 17 janvier au 16 février 2025.

A l'issue de la procédure et en l'absence de manifestation d'intérêt concurrente, une convention ayant valeur d'autorisation d'occupation du domaine public sera conclue avec la Société Electric 55 Charging, acteur reconnu de la mobilité électrique, en vue de permettre l'exploitation économique du domaine public.

Cette convention porte sur **14 points de charge** répartis sur les 6 sites suivants :

- Parking du Bois Salut (2 points de charge)
- Parking rue Serge Mallet (2 points de charge)
- Parking stade du Pinsan (4 points de charge)
- Parking avenue du Taillan (2 points de charge)
- Parking rue Jean Zay (2 points de charge)
- Parking de Bois Gramond (2 points de charge)
- + autres sites qui pourront être éventuellement équipés par avenant en cours d'exécution de la convention.

L'interopérabilité des bornes de recharge proposée par la Société Electric 55 Charging permettra aux utilisateurs de recharger leur véhicule sur n'importe quelle borne, quel que soit l'opérateur de mobilité auquel ils sont abonnés, simplifiant ainsi considérablement leur expérience et favorisant l'adoption de ce mode de transport plus durable.

Aucun soutien financier de la Ville ne sera apporté. En effet, la Société prendra intégralement à sa charge le financement des études, travaux, aménagements ainsi que l'exploitation des bornes (service usagers, maintenance, vérification).

La convention d'occupation sera d'une **durée de 15 ans** maximum. La durée est fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire, pour assurer l'amortissement des investissements projetés, et pour assurer une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

La redevance due par la Société sera payable annuellement et composée **d'une part fixe d'1 € par point de charge (soit 14 euros par an) et d'une part variable indexée sur le chiffre d'affaires de 3%**. Ce pourcentage pourra augmenter en fonction du chiffre d'affaires atteint, selon le barème suivant :

Année de la convention	Pourcentage garanti sans minimum de CA	% si CA minimum atteint
Années 1 à 4	3%	5%
Années 5 à 9	3%	10,0%
Années 10 à 15	3%	15,0%

Dans ces conditions, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver les termes de la convention d'occupation du domaine public pour l'installation et l'exploitation de bornes de recharge électrique ente la Ville et la Société Electric 55 Charging,
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer la convention et ses éventuels avenants, ainsi que tout acte ou document nécessaire à la réalisation de ce projet ».

Monsieur TOURNERIE explique que la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables répond aux besoins créés par les politiques gouvernementales visant à interdire la fabrication de véhicules thermiques à l'horizon 2035.

Bordeaux métropole développe bien entendu un programme de déploiement de bornes sur l'ensemble du territoire. C'est dans le cadre de ce programme que deux bornes, soit 4 points de charge, ont récemment été installées rue du Lieutenant Villemeur (proximité de la Mairie) et Place du Rouillaou (sur la résidence du Grand Caillou).

Pour compléter et augmenter l'offre actuelle, la ville a lancé une procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) publiée du 17 janvier au 16 février pour de nouvelles installations.

A l'issue de la consultation, la ville a retenu la proposition de la société « Electric 55 Charting » pour l'implantation sur 6 nouvelles bornes complétant l'offre actuelle de 14 points de charge supplémentaires. Elles seront localisées sur le parking de la grande place du Bourg (1 borne, 2 points de charge), rue Serge Mallet, résidence du Grand Caillou (1 borne, 2 points de charge), sur le parking de la piscine du Pinsan (2 bornes, 4 points de charge), avenue du Taillan, devant le château , (1 borne, 2 points de charge), sur le parking du pôle éducatif (1 borne, 2 points de charge) et devant le nouveau cimetière (1 borne et 2 points de charge).

Ces 14 points de recharge s'ajoutent aux 4 déjà mis en œuvre dernièrement dans le cadre du programme métropolitain et aux 25 (20+5) situés dans les parcs relais et à ceux implantés dans le domaine privé sur les parkings d'hôtels. Il précise que cela n'aura aucun impact financier pour la Ville, et ne rapportera qu'1€/an par point de recharge, soit 14€/an, mais aussi 3% du chiffre d'affaires annuel. L'estimation du délégataire pour la première année est de 1 100€. Il ajoute que ces bornes sont répertoriées et cartographiées sur le réseau national. Le délégataire a déjà des installations à St Magne et au Bouscat. La facturation est établie de jour à la minute et de nuit au Kwh. Le matériel est de fabrication française. La charge est lente ou rapide, les deux sont possibles, le choix est fait par le délégataire. Enfin, la Métropole disposait fin 2024 de 362 points de charge.

Après en avoir délibéré, l'assemblée adopte les conclusions du présent rapport, mises au vote, par 34 voix Pour.

17 – PATRIMOINE – ACQUISITIONS ET CESSIONS DES IMMOBILISATIONS – ANNÉE 2024 : COMMUNICATION

Madame Evelyne FRÉNAIS présente le rapport suivant :

« Conformément à l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la Commune.

Le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une Commune de plus de 2 000 habitants donne lieu chaque année à une délibération du Conseil municipal.

Pour l'année 2024, la commune a réalisé deux acquisitions, autorisées en leur temps par notre conseil :

- Acquisition au prix de 56 612 euros auprès de l'indivision CAMPET de la parcelle cadastrée AB15, située chemin du Moulin de Plassan.
- Acquisition au prix de 300 000 euros auprès de l'indivision LAVILLE des parcelles cadastrées AK237 et 239, situées avenue de Picot.

Je vous propose de bien vouloir,

- approuver le bilan annuel des acquisitions et cessions immobilière pour l'année 2024 ».

Le présent rapport ne donne pas lieu à vote. L'assemblée prend acte de cette communication.

Madame le Maire clôt la séance à 20 h 30

La secrétaire,



Madame Véronique JUSOT