



PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU LUNDI 21 OCTOBRE 2024

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE 21 OCTOBRE A 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Bouliac, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Dominique ALCALA, Maire.

Date de convocation : 11 octobre 2024

Etaient présents : Mmes et MM. Dominique ALCALA - Christine BERAUD - Natalie BLATEAU-GAUZERE - Christian BLOCK - Anita BONNIN - Francine BUREAU - François D'AUZAC - Bernadette FAUGERE - Olivier GARDINETTI - Jérôme LAMBERT - Franck LECALIER - Jean-Mary LEJEUNE - Henri MAILLOT - Xavier MARTIN - Pierre Armel NGASSEU NGATCHEU - Laurent PALMENTIER - Sandrine PAULUS - Patricia PONS - Laurence ROQUE - Sophie VAN DEN ZANDE.

Pouvoirs donnés : Cyril ARAGONES à Olivier GARDINETTI

Lucas DASSEUX à Francine BUREAU

Laurine DUMAS à Henri MAILLOT

Morgane LACOMBE à Jérôme LAMBERT

Jérôme OLIVIER à Christian BLOCK

Sonia SANCHEZ à Anita BONNIN

Richard SCHMIDT à Dominique ALCALA

Nombre de Conseillers en exercice : 27 Présents : 20 Suffrages exprimés : 27

Secrétaire de séance : Sophie VAN DEN ZANDE

Compte-rendu de la dernière séance du Conseil Municipal : le Maire ayant donné connaissance du compte-rendu de la réunion du 10 septembre 2024, celui-ci est approuvé par le Conseil Municipal.

Vote Pour 27 Abstention 0 Contre 0

2024-10-01

APPROBATION DU RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE DE L'ASSEMBLEE SPECIALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA FABRIQUE METROPOLITAINE - EXERCICE 2023

Conformément à l'article L. 1524-51 du code général des collectivités territoriales (CGCT), les représentants de l'assemblée spéciale au Conseil d'administration de La Fab présentent un rapport écrit devant l'Assemblée Spéciale du 19 septembre 2024.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Le contenu de ce rapport a été approfondi dans le cadre de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (Loi dite 3DS) et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (Décret n°2022-1406 du 4 novembre, transposé à l'article D. 1524-7 du CGCT) : Principaux risques et incertitudes ; Procédures de lutte anti-corruption ; Contrôles en cours de la société ; Eléments de rémunérations des élus mandataires et de tous mandataire social ; Participation aux réunions statutaires.

Le Rapport du mandataire reprend en grande partie les éléments du Rapport de Gestion de l'entreprise qui a été présenté lors des instances de mars puis approuvé lors l'Assemblée Générale Ordinaire de juin.

Monsieur le Maire présente une synthèse de l'exercice 2023.

La Fab dispose d'outils pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières dont 12 concessions en cours, d'instances de gouvernance et de travail et de moyens humains (34 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à ses actionnaires et prévues par les statuts et le règlement intérieur sont respectées. Les élus et le représentant de la Direction générale des services de Bordeaux Métropole ont participé aux instances de gouvernance et de travail.

La Fab est dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole dans le cadre de l'activité des concessions, ce qui est normal au regard de la mission que cette dernière lui confie. L'objectif de La Fab est de présenter un résultat proche de l'équilibre pour utiliser au mieux les ressources allouées.

En 2023, La Fab poursuit la conduite de ses opérations dans le cadre de l'accord-cadre, de la convention foncière et des 12 concessions notifiées par la métropole. De nouvelles notifications de concessions sont en cours de préparation. Le résultat pour 2023 s'élève à + 62.1 K€.

1- ACTIVITES, ACTUALITE, SITUATION FINANCIERE ET EVOLUTION ACTIONNARIALE

L'activité opérationnelle

L'accord cadre de mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » sur 2021-2026 comprend trois principales missions : Appui à

Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination du programme, Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement et Ingénierie foncière. Ce dispositif est complété par une convention foncière entre Bordeaux Métropole et La Fab, adossée à une créance remboursable d'un maximum de 15 M€.

Douze concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014.

La situation financière

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Le onzième exercice social de La Fab couvre la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Depuis fin 2014 et la notification par Bordeaux Métropole de la première concession d'aménagement, La Fab a mis en place conformément au « Guide comptable professionnel des EPL » un système d'information interne permettant d'isoler les actifs et passifs propres à chaque opération et ceux de la société.

Monsieur le Maire présente un synthèse du rapport annuel.

Le chiffre d'affaires s'élève à 15 443,3 K€, le résultat net bénéficiaire est de 62,1 K€ (dont 38,6 K€ pour l'activité société et 23,5 pour la convention foncière), les capitaux propres de la société sont de 2 743 K€, les dettes sont de 37 063 K€.

2- RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE L'EPL ET LA COLLECTIVITE

Accord-cadre 2021-2026 et marchés subséquents 2023 pour la mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler »

Avenants aux traités de concessions Le Bouscat – Libération Centre-ville, Eysines – ZAC Carès Cantinolle, Mérignac – Marne, Gradignan – ZAC Centre-ville, Le Haillan – ZAC Cœur de ville, Bruges – Terrefort

Nouvelle Convention foncière (2023-2033)

Nouvelle convention de créance remboursable (2023-2027)

3- CONTROLES ET GESTION DES RISQUES

Principaux risques et incertitudes

Suite à la réalisation de la cartographie des risques par le cabinet d'audit KPMG, il a été relevé certains risques impactant tant l'activité les fonctions transversales que le pilotage des projets.

Pour rappel, des recommandations ont été formulées et dès 2021, des actions correctives ont été mises en place sur les Process RH/Informatique (Fiche sortie salarié, le changement du MDP obligatoirement tous les 6 mois ...) Communication (Mentions légales des sites internet revues par un avocat expert de la propriété intellectuelle) Fonction finances (2^{ème} RDV annuel sur les concessions en octobre – novembre) Process Projet (Groupe de travail Planning).

Courant 2023, les équipes de La Fab ont été mobilisées sur les sujets suivants :

Process Projet : les ateliers de la réorganisation sur les fonctions internes « Assistantes » et « Travaux », les circuits de signature et les délégations

Réalisation d'un bilan carbone et mise en place d'un plan d'actions sur la société,

Audit de la Chambre Régionale des Comptes qui a permis d'éprouver les procédures internes mises en place.

Contrôle interne

Procédures de lutte contre la corruption

Procédures et règles internes

Depuis sa création, La Fab a mis en place certaines actions de contrôle et rédigé un corpus documentaire pour une partie des fonctions (notamment financières) permettant de pallier certains risques.

Code de déontologie

Le code de déontologie a été approuvé par le Conseil d'administration du 8 décembre 2022. Il intègre les principes et les règles de comportements qui doivent guider la société en toutes circonstances. Ils s'inscrivent en parfaite adéquation et complémentarité avec la charte des valeurs des entreprises publiques locales adoptée par la Fédération des Élus des entreprises publiques locales en juillet 2020.

Par ailleurs, 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 » impose aux EPL d'intégrer l'ensemble des préconisations de l'agence française anti-corruption (AFA). Ce code de déontologie entre dans les préconisations de l'AFA.

Formation « Probité et déontologie »

Une sensibilisation sur les règles déontologiques et la probité a eu lieu en octobre 2023, dispensée par un avocat spécialisé. L'objectif consistait à sensibiliser l'ensemble de l'équipe, et plus encore, d'apporter un cadre au sein de l'entreprise.

Cartographie des risques

Présentation lors du Conseil d'administration du 21/06/2022 – KPMG, cette cartographie permet d'analyser la manière dont La Fab fonctionne, de déterminer les risques et leur nature, de les décrire en fonction des process mis en œuvre, de les pondérer en fonction de leurs fréquences. Une fois les risques identifiés, la probabilité définie, les actions correctrices ou préventives sont définies en fonction des priorités.

Contrôles externes

Contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre Régionale des comptes

La Chambre Régionale des Comptes de la Nouvelle Aquitaine (CRC) a notifié à La Fab un contrôle des comptes et de la gestion le 22 novembre 2023. Il s'agit du premier contrôle par la CRC de la structure depuis sa création, il est donc normal que l'établissement le soit, celui-ci gérant de l'argent public. Le contrôle porte sur les 6 derniers exercices : 2018-2023. La réunion

d'ouverture s'est tenue en fin d'année en présence de la Présidente directrice générale. Le questionnaire n°1 de la CRC a été communiqué à La Fab le même jour avec un retour demandé début janvier 2024.

4- BILAN DE LA GOUVERNANCE DE L'EPL

Actes les plus importants en 2023 présentés dans les instances

Changement d'administrateur lors des instances de septembre

Changement de représentant de l'Assemblée Spéciale lors des instances de mars et juin

Approbation de la créance remboursable sur convention foncière

Présentation de la nouvelle base du réemploi dans le cadre de la démarche REFAIR

Bilan Carbone de La Fab

Eléments de réponse à la suite des instances du 21 septembre : Jury Citoyen sur l'opération Le Taillan Médoc – Centre-ville ; Montant moyen des loyers et des prix de sortie des logements Fab ; Bilan Carbone de l'entreprise

Contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre régionale des Comptes

Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux

L'Assemblée Générale ainsi que le Conseil d'administration de La Fab n'ont pas alloué de rémunération de toute nature pour les administrateurs de La Fab et cela conformément à l'article 25 des statuts de la société.

La rémunération du directeur général délégué est fixée par le Conseil d'administration conformément à l'article 25 des statuts de la société. Ci-après extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration du 13 juin 2019 : « *La rémunération annuelle du Directeur Général Délégué, mandataire social, est proposée à cent deux mille euros net, complétée par la mutuelle (pas de prime, pas d'intéressement, ...).* »

Participation des représentants

Cette demande vise à assurer un pilotage stratégique de l'entreprise par les administrateurs, les représentants de l'Assemblée Spéciale et les actionnaires.

Où ces explications, le conseil Municipal :

- valide approuve le rapport annuel 2023 de la Fab.

Vote

Pour 27

Abstention 0

Contre 0

CONVENTION D'ENTENTE INTERCOMMUNALE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA GESTION D'UNE CARTE JEUNE PARTAGEE ENTRE PLUSIEURS COMMUNES

Christian BLOCK explique que dans le cadre de leur clause générale de compétence, les communes développent des politiques en faveur de l'enfance et de la jeunesse, au sein desquelles l'accès à la culture, au sport et aux loisirs tient une place particulière compte tenu de leur effet de levier sur l'autonomisation des jeunes, leur santé, leur développement et leur vie quotidienne.

La Carte jeune est un dispositif gratuit qui vise à faciliter l'accès à la culture, au sport et aux loisirs chez les enfants et jeunes de 0 à 25 ans. Lancée à Bordeaux en 2013, la Carte jeune s'est étendue à 12 villes volontaires de la métropole bordelaise en 2019, puis à 21 villes pour la période 2022-2024. Ces phases d'extension successives sont le fruit d'une volonté partagée de rendre davantage accessibles et diversifiées les pratiques culturelles, sportives et de loisirs des jeunes sur un territoire plus vaste. Le dispositif a pour objectif d'inciter les jeunes et leurs familles à découvrir et à fréquenter les équipements du territoire : cinémas, librairies, musées, salles de spectacles, piscines, associations culturelles et sportives... La Carte jeune leur permet d'accéder à un tarif préférentiel, voire gratuitement chez plus de 250 structures partenaires, dès lors qu'elles ne s'inscrivent pas dans une logique uniquement commerciale mais qu'elle favorise l'autonomisation des jeunes. Elle permet aussi de leur faire connaître les possibilités existantes autour d'eux via des outils de communication modernes et qui leurs sont dédiés (application mobile, newsletter, agenda trimestriel, page Facebook, Instagram et Tiktok) mais aussi d'accéder à de l'information jeunesse.

Le nombre de détenteurs de la Carte jeune (+100 000), soit près 45% de la tranche d'âge du périmètre actuel et dont **434** inscrits sur la Ville de Bouliac, démontre l'intérêt du dispositif. L'utilisation de la Carte jeune chez les partenaires ne cesse d'augmenter avec près de 180 000 utilisations en 2023 (+70% par rapport à 2022). L'objectif est de pouvoir poursuivre le développement de ce dispositif.

Au terme de l'actuelle convention d'Entente intercommunale, il a été prévu la possibilité d'intégrer de nouvelles communes au dispositif. En mai 2024, sur sollicitation de l'Entente intercommunale, les communes de Bassens, Eysines, Floirac, Le Haillan, Lormont, Parempuyre et Saint-Vincent-de-Paul ont souhaité rejoindre le dispositif déjà porté par les communes d'Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Artigues-près-Bordeaux, Bègles, Blanquefort, Bordeaux, Bouliac, Bruges, Carbon-Blanc, Cenon, Gradignan, Le Bouscat, Le Taillan-Médoc, Martignas-sur-Jalle, Mérignac, Pessac, Saint-Aubin de Médoc, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Médard-en-Jalles, Talence et Villenave d'Ornon. La troisième phase du dispositif est à durée illimitée.

L'Entente intercommunale de la Carte jeune repose sur les principes suivants :

- Une carte gratuite délivrée selon un critère d'âge et de résidence ;
- Fondée sur des partenariats avec des acteurs culturels, sportifs et de loisir permettant de proposer aux jeunes des offres spécifiques adaptées à leurs pratiques et des tarifs

préférentiels. Certaines offres s'étendent à l'accompagnant du jeune de moins de 16 ans ;

- Des partenariats passés sans compensation financières, fondés sur un échange de visibilité et sur la volonté commune de s'engager en faveur de la jeunesse ;
- Une carte dématérialisée ou physique, offrant les mêmes avantages à chaque jeune, quelle que soit sa commune de résidence du moment qu'elle participe ;
- Une identité graphique propre associée à des outils de communication dédiés au dispositif et une déclinaison par chaque ville de la communication sur ses propres outils ;
- Des moyens communs mutualisés mais aussi un relai en proximité adapté par chaque commune en fonction de ses moyens et mis en œuvre sous sa responsabilité directe.

Une conférence intercommunale, dans laquelle chaque Ville participante est représentée et dotée d'une voix assurera le suivi du dispositif.

La Ville de Bordeaux assure le pilotage administratif et financier des missions centralisées. Les moyens mutualisés prévisionnels sont répartis en trois pôles de dépenses financés par l'ensemble des communes membres de l'Entente : ressources humaines, communication et informatique. Un budget prévisionnel a été établi et des titres de recettes seront émis afin d'assurer le remboursement de ces charges mutualisées, au prorata de la population des villes.

Xavier MARTIN demande s'il est nécessaire de se réinscrire chaque année à ce dispositif et quels sont les moyens de communication qui sont mis en place en plus du Vivre à Bouliac et des échanges qui peuvent être faits au niveau des écoles.

Christian BLOCK indique qu'il n'est pas nécessaire de se réinscrire tous les ans, l'inscription étant valable selon les critères d'âge. Il y a une communication qui est prévue dans le cadre de l'entente intercommunale, via la distribution de flyers, de campagnes d'affichage et chez les partenaires du dispositif. Il précise qu'il y a 180 000 actions qui ont été menées toutes communes confondues. Les budgets prévisionnels jusqu'en 2027 s'établissent ainsi : 2025 (1915.55 €), 2026 (1990.26 €), 2027 (2067.88 €).

Xavier MARTIN demande si l'on recense des structures partenaires sur la commune de Bouliac et notamment au niveau des associations. La Mairie est-elle une structure partenaire avec par exemple avec la ludomédiathèque.

Christian BLOCK précise que les Médiévales de Bouliac sont le 1^{er} partenaire sur la commune et que bien souvent les jeunes ont plus de possibilités sur Bordeaux ou les plus grosses villes de l'agglomération. Le but est d'avoir un échange culturel sur l'ensemble du périmètre de la Métropole et non pas que sur le territoire communal.

Anita BONNIN précise que pour le mois de septembre 2024, il y a eu 10 nouveaux inscrits. Nous recevons tous les mois une mise à jour des adhésions.

Xavier MARTIN indique que le dispositif de carte jeunes pourra être éventuellement mis en place avec la construction de la future salle des fêtes lors de spectacles payants.

Considérant le caractère d'intérêt général d'un dispositif permettant d'améliorer l'accès des jeunes à la culture, au sport et aux loisirs, en tenant compte des références et pratiques des publics, qui dépassent aujourd'hui les frontières communales ;

Considérant les objectifs complémentaires de mutualisation de certaines charges entre communes tout en garantissant une action de proximité par chaque commune, recherchés dans le cadre de l'Entente ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5221-1, L.5221-2, et L.2121-29 ;

Vu le Code civil et notamment ses articles 1984 et suivants ;

Vu le Règlement 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (règlement général sur la protection des données, ci-après RGPD) ;

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

Approuver la participation de la Ville de Bouliac au dispositif Carte jeune partagé pour une durée illimitée

Autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'Entente entre les communes, la charte de la Carte jeune et le règlement intérieur correspondant à son organisation qui se trouvent en annexe de cette délibération.

Autoriser Monsieur le Maire à engager les dépenses nécessaires au remboursement à la Ville de Bordeaux des frais engagés pour la mise en œuvre des missions mutualisées définies dans la convention d'Entente, selon la clef de répartition définie en annexe 3.

Désigner 1 représentant de la commune ainsi qu'un suppléant au sein de la conférence intercommunale sur proposition du Maire, en les personnes de Morgane LACOMBE et Xavier MARTIN (Suppléant).

<u>Vote</u>	Pour 27	Abstention 0	Contre 0
--------------------	---------	--------------	----------

2024-10-03

**MOBILISATION DU DISPOSITIF FINANCIER DE BORDEAUX
MÉTROPOLE MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU PLAN
D'ACTIONS EN FAVEUR
DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

Henri MAILLOT explique que Bordeaux Métropole poursuit le développement d'une politique volontariste sur son territoire afin de permettre la production de logements, et en particulier de logements sociaux, en accompagnant les secteurs de projets et les communes volontaires.

Cependant le contexte du marché immobilier, couplé à l'absence de mesures structurelles nationales de relance de la construction, rend difficile la mise en œuvre des actions déjà engagées, malgré les échanges intervenus entre le Président de Bordeaux Métropole et les maires de la métropole en 2022 et 2023 visant à mobiliser toutes les énergies pour produire du logement pour tous.

Au vu de ces éléments, un plan d'actions métropolitain en faveur de la production de logements a été adopté par délibération n° 2024-268 du conseil communautaire du 7 juin 2024.

Celui-ci repose sur 3 piliers complémentaires et 10 axes dans lesquels Bordeaux Métropole s'engage financièrement plus fortement.

Il s'agit :

- D'aider les communes en accompagnant financièrement la réponse aux besoins en équipements et espaces publics, tout en poursuivant l'effort de solidarité urbaine dans les nouveaux périmètres des quartiers de la politique de la ville,
- D'accompagner plus fortement la production de logement locatif social,
- De mieux coopérer et identifier les leviers d'actions en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux.

Parmi ces mesures, la ville a la possibilité de solliciter le dispositif mentionné dans l'axe 1 du plan visant à accompagner les communes volontaires à produire du logement, à minima dans le respect des objectifs annuels du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de la délégation des aides à la pierre 2022-2027, selon les principes suivants :

- Sous forme de volontariat des communes
- La participation de Bordeaux Métropole s'élève à 1500 € par logement autorisé dans les permis de construire délivrés à compter du 01/07/2024 et jusqu'au 31/12/2025,
- Pour les communes, il s'agit d'une subvention d'investissement libre d'affectation,
- Les conditions relatives à la mobilisation de cette aide financière sont décrites en annexe 1 du présent rapport.

Pour la commune Bouliac, les objectifs du PLH sur la période considérée sont de 40 logements, dont 13 locatifs sociaux.

La commune a manifesté son intérêt à Bordeaux Métropole par courrier en date du 11 septembre 2024.

Monsieur le Maire explique que la commune pourrait toucher 60 000 € si nous obtenons les objectifs demandés.

Henri MAILLOT explique que l'objectif à atteindre n'est pas évident mais que cela reste envisageable notamment avec les futurs projets à venir : lotissement l'Ecrin, les logements conventionnés de l'Ecrin, le lotissement Domaine de Chevalier, le lotissement Le Domaine de Palinois y compris les logements sociaux et certains permis de construire diffus sur le reste de la commune. Ce n'est donc pas irréaliste.

Laurent PALMENTIER demande s'il existe un outil pour suivre ces objectifs et d'autant plus que la commune a été mise en état de carence par les services de l'Etat. Nous avons quand même 59 logements à réaliser sur la période triennale.

Monsieur le Maire indique qu'il y a lieu avant tout de montrer la bonne volonté de la commune dans le développement de logements conventionnés.

Henri MAILLOT précise que l'objectif ne sera pas atteint d'ici fin 2025. Dans le cadre de Bouliac 2040, un travail a été mené pour repérer les possibilités foncières. Ce travail est mené en partenariat avec les services de Bordeaux Métropole notamment dans le cadre de la loi ZAN.

Laurent PALMENTIER souhaite que la commission d'urbanisme puisse se rassembler de temps en temps pour suivre l'évolution de tous ces dossiers.

Monsieur le Maire et Christian BLOCK indiquent qu'il y a eu récemment une commission d'urbanisme à laquelle était convoqué Lucas DASSEUX.

La loi ZAN / ENAF va geler de nombreux espaces naturels et les rendre définitivement inconstructibles pour de nombreuses années. Il cite par exemple les terrains en contrebas du Château Freychaud qui ont été par le passé constructibles.

Francine BUREAU demande s'il y a eu dernièrement de avis favorable à la préemption de la part de l'Etat et ou de Bordeaux Métropole.

Monsieur le Maire et Laurent CLUZEL, DGS, expliquent qu'il n'y a jamais eu d'avis favorable à la préemption sur les diverses ventes qui ont pu se faire sur la commune jusqu'à ce jour.

Jean-Mary LEJEUNE relève que dans la délibération, il est évoqué des permis de construire alors que dans les documents transmis par la Métropole, on parle d'autorisations d'urbanisme. Il cite par exemple la délivrance d'un permis d'aménager.

Henri MAILLOT précise que le décompte se fait exclusivement selon le nombre de permis de construire qui génère des logements.

Francine BUREAU constate que la Métropole est dans une volonté volontariste de maîtrise de logements et qu'il serait regrettable que Bouliac n'y souscrive pas.

Ceci étant exposé, il est donc demandé à l'assemblée délibérante d'adopter les termes de la délibération suivante :

La Ville de Bouliac,

VU la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU l'article L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération du conseil métropolitain du 10 juillet 2015 arrêtant le PLU de Bordeaux Métropole valant Programme Local de l'Habitat,

VU le Programme d'orientations et d'actions habitat du PLU de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016,

VU la délibération du conseil métropolitain n°2024-53 du 02 février 2024 approuvant la 11ème modification du PLU 3.1,

VU la délibération du conseil métropolitain n°2024/268 du 7 juin 2024 adoptant le plan métropolitain en faveur de la production de logements,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDÉRANT QUE le contexte actuel de crise de la construction, conjugué aux mécanismes dégradés de financement du logement, rend difficile sur le territoire métropolitain la production de logements à court terme,

CONSIDÉRANT QUE ces nouveaux logements nécessitent des besoins en nouveaux équipements publics de compétences métropolitaine et communale,

CONSIDÉRANT QUE la nécessité de renforcer le partenariat local pour conjuguer les moyens,

DÉCIDE :

Article 1 :

D'accepter les dispositions du Règlement d'Intervention validé en conseil métropolitain du 07 Juin 2024 annexé aux présentes,

Article 2 :

De répondre aux objectifs de production de logements énoncés dans le Programme Local de l'Habitat Métropolitain, soit pour la Ville de Bouliac la production minimale de 40 logements, dont 13 logements locatifs sociaux sur la période du 01/07/2024 au 31/12/2025,

Article 3 :

De solliciter et de percevoir la subvention d'équipement de Bordeaux Métropole, suivant les modalités de son Règlement d'Intervention,

Article 5 :

D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toute décision permettant l'exécution de la présente délibération.

Vote

Pour 27

Abstention 0

Contre 0

OUVERTURES DOMINICALES DES COMMERCES

POUR L'ANNEE 2025

Christian BLOCK rappelle que l'article L.3132-26 du code du travail, modifié par la loi n°2015-990, dite « Loi Macron » du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et par la loi n°2016-1088 du 8 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels, confère au Maire, après avis du Conseil Municipal, le pouvoir de donner par arrêté municipal aux commerces de détail l'autorisation d'ouvrir le dimanche dans la limite de 12 dimanches par an.

La liste des dimanches est arrêtée avant le 31 décembre pour l'année suivante.

Lorsque le nombre de ces dimanches excède cinq, la décision du Maire est prise après avis conforme de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal à fiscalité propre dont la commune est membre.

Seuls les salariés volontaires ayant donné leur accord par écrit peuvent travailler le dimanche et le refus de travailler le dimanche ne peut être ni pris en compte lors de l'embauche, ni être la source de discrimination dans l'entreprise, ni être considéré comme une faute ou un motif de licenciement.

Les salariés volontaires ont droit à un salaire au moins du double du taux journalier, un repos compensateur, équivalent en nombre d'heures travaillées ce jour-là, payé dans le cadre du maintien du salaire mensuel.

Ces compensations financières sont fixées au préalable par accord de branche, d'entreprise, d'établissement, ou accord territorial.

Pour rappel, plusieurs types de commerces disposent d'une dérogation de plein droit leur permettant d'ouvrir tous les dimanches :

- Jardinage / bricolage / ameublement
- Fabrication de produits alimentaires pour la consommation immédiate
- Tabac

Les surfaces alimentaires ont la possibilité d'ouvrir tous les dimanches jusqu'à 13h00.

Par ailleurs, dans les commerces de détail alimentaire dont la surface de vente est supérieure à 400 m² (supermarchés, hypermarchés, ...), lorsque les jours fériés légaux (autres que le 1^{er} mai qui est obligatoirement chômé en application de l'article L 3133-4 du code du travail) sont travaillés, ils sont déduits par l'établissement des dimanches désignés par le maire, dans la limite de trois (article L 3132-26 3^{ème} alinéa du code du travail).

Monsieur le Maire rappelle que l'arrêté municipal qui sera pris pour ces ouvertures dominicales n'est pas nécessairement opposable aux entreprises qui ne souhaitent pas ouvrir sur ces périodes

Le Conseil Municipal de la Ville de Bouliac,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

Vu la loi n°2016-1088 du 8 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels,

Vu les articles L.3132-26 à L.3132-27-1 et R.3132-21 du code du travail,

Considérant qu'en raison de l'évolution des habitudes de consommation et des activités commerciales, il importe de prendre des mesures de nature à permettre des aménagements dans le temps de travail tout en garantissant la règle du repos hebdomadaire des salariés,

Considérant l'intérêt de faire bénéficier les commerçants des dispositions de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et la loi n°2016-1088 du 8 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels, qui tout en réaffirmant le principe du repos dominical donné aux salariés, ont modifié cet article en portant à 12 le nombre maximal de dérogations qu'un maire peut donner à cette règle,

Considérant l'intérêt pour la mise en œuvre de ces dispositions de s'inscrire dans le calendrier coordonné sur la Métropole afin de garantir l'équité des conditions d'ouverture sur l'ensemble du territoire et d'une visibilité tant aux professionnels qu'à la clientèle,

Après concertation de la Direction du Développement Economique de Bordeaux Métropole,

DECIDE :

D'autoriser les commerces de détail à ouvrir les dimanches suivants :

- 12 janvier 2025 (ouverture des soldes d'hiver)
- 29 juin 2025
- 30 novembre 2025
- 7, 14, 21, 28 décembre 2025

<u>Vote</u>	Pour 21	Abstention 1	Contre 5
--------------------	---------	--------------	----------

2024-10-05

LOTISSEMENT COMMUNAL LE HAMEAU LUBER CHAPERON :
MODIFICATION DE LA GRILLE TARIFAIRE DES LOTS

RESTANTS A LA VENTE

Franck LECALIER rappelle aux membres du Conseil Municipal que 3 terrains à bâtir ont déjà été vendus : le macrolot social, le lot n°3 et le lot n°4. Le lot n°7 doit faire l'objet de la signature d'un compromis de vente pour un montant de 370 000 € TTC frais d'agence inclus (délibération du conseil municipal n°2024-09-11 du 10/09/2024).

Il reste à la vente à ce jour 5 terrains à bâtir : lots n°1, 2, 5, 6, 8.

Le contexte économique que l'on connaît depuis plusieurs mois fait que les secteurs de l'immobilier et de la construction sont en forte baisse d'activité. C'est un phénomène que l'on

constate sur d'autres opérations en cours de commercialisation sur la commune ainsi que sur l'ensemble de l'agglomération.

Après contact pris auprès des agences immobilières avec lesquelles la commune a signé des mandats de vente, il s'avère qu'il y a lieu de revoir à la baisse les prix de vente initialement arrêtés par délibération n°22-09-08 du 26 septembre 2023.

La nouvelle grille tarifaire s'établirait ainsi :

N° du lot	Superficie en m2	Grille tarifaire du 23/09/2023				Nouvelle grille tarifaire			
		Prix vente terrain	Prix / m2	Frais agence 4%	Montant à recevoir TTC	Prix vente terrain	Prix / m2	Frais agence 4%	Montant à recevoir TTC
1	933	419 850	450	16 794	403 056	380 000	407	15 200	364 800
2	976	439 200	450	17 568	421 632	410 000	420	16 400	393 600
5	1077	484 650	450	19 386	465 264	440 000	409	17 600	422 400
6	987	444 150	450	17 766	426 384	405 000	410	16 200	388 800
8	887	399 150	450	15 966	383 184	330 000	372	13 200	316 800
TOTAL		2 187 000		87 480	2 099 520	1 965 000		78 600	1 886 400

Monsieur le Maire précise qu'il n'y a pas d'urgence à vendre ces terrains l'ensemble des travaux de viabilisation étant payés et les emprunts remboursés. La vente permettrait toutefois de réaliser les projets souhaités d'ici la fin du mandat. A défaut, ces recettes arriveront sur le prochain mandat municipal.

Laurent PALMENTIER s'étonne que la révision de la grille tarifaire arrive maintenant alors que jusqu'à présent il avait été convenu de moduler les prix au coup par coup selon les propositions d'achat. Il relève une diminution de l'ordre de 9 %, avec un lot toutefois à - 18 %. Quels sont les critères qui ont amené à la fixation de cette grille tarifaire ? Quelles sont les marges de négociations envisagées ? Il rappelle que l'agence IAD avait déjà alerté il y a quelques mois que les montants définis semblaient trop élevés par rapport au marché de l'immobilier.

Monsieur le Maire explique que cette nouvelle grille sera non négociable.

Jérôme LAMBERT explique que les trois professionnels avec qui ont travaillé ont chacun été unanimes sur ces nouveaux tarifs proposés.

Franck LECALIER indique que les principaux critères sont l'attractivité du terrain, la possibilité ou pas de faire un étage, proximité de la route, des logements conventionnés, etc...

Monsieur le Maire précise que nous sommes dans des prix moyens que l'on peut trouver sur l'ensemble de l'Entre Deux Mers. Il rappelle toutefois que deux terrains ont été vendus au prix initial. Il y a lieu aujourd'hui de s'adapter aux prix du marché et de faire en sorte que les constructions ne s'étalent pas trop dans le temps ce qui n'est pas très agréable pour les gens qui habitent déjà.

Francine BUREAU demande si des personnes intéressées se sont manifestées dernièrement ce qui expliquerait les précisions qui viennent d'être données.

Franck LECALIER informe que le lot n°7 va faire l'objet de la signature d'un compromis de vente dans les jours à venir et que le lot n°8 est provisoirement réservé sur une durée d'un mois de la part d'un candidat potentiel.

Monsieur le Maire indique que la conjoncture semble un peu plus favorable avec des taux d'intérêts plus bas.

Francine BUREAU demande si les 5 logements sociaux seront livrés prochainement, les travaux de construction semblant bien avancés.

Monsieur le Maire pense que les logements pourront être mis à la location courant du 1er semestre 2025.

Où ces explications, le conseil Municipal :

- valide la grille tarifaire présentée ci-dessus pour la vente des lots n°1, 2, 5, 6 et 8 ;
- autorise Monsieur le Maire à signer les nouveaux mandats de vente avec les professionnels de l'immobilier concernés ;
- autorise Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à la vente de ces terrains.

<u>Vote</u>	Pour 22	Abstention 5	Contre 0
-------------	---------	--------------	----------

2024-10-06

**LOTISSEMENT COMMUNAL LE HAMEAU LUBER CHAPERON :
DELEGATION DE POUVOIR POUR LA SIGNATURE DU COMPROMIS DE
VENTE DU LOT N°7**

Monsieur le Maire rappelle qu'il a été décidé de vendre le lot n°7 du lotissement Le Hameau Lubér Chaperon au prix de 370 000 € frais d'agence inclus par délibération n°2024-09-11 du 10 septembre 2024.

Il explique que n'étant pas disponible pour la signature du compromis de vente chez le notaire fin octobre 2024, il propose que de donner son pouvoir à Monsieur Christian BLOCK, Adjoint au Maire, afin que ce dernier puisse le représenter et signer au nom de la commune l'ensemble des pièces relatives à cette transaction.

Le Conseil Municipal donne pouvoir à Monsieur Christian BLOCK pour la signature du compromis de vente du lot n°7 du lotissement Le Hameau Lubér Chaperon au prix de 370 000 € frais d'agence inclus.

<u>Vote</u>	Pour 22	Abstention 5	Contre 0
-------------	---------	--------------	----------

2024-10-07

**RESSOURCES HUMAINES : MODIFICATION DU TABLEAU
DES EFFECTIFS**

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que la collectivité va recruter prochainement quatre nouveaux agents au sein des services municipaux :

- Un agent pour assurer la gestion du service des ressources humaines suite au futur départ de l'agent en poste ; Il s'agit de Fabienne CALLEJA qui remplacera Ibtissame ADDA. Il souligne qu'Ibtissame ADDA qui a repris avec grand professionnalisme la complète gestion du service RH accompagnera la nouvelle agente durant quelques mois de sorte à ce que la passation se déroule dans les meilleures conditions. L'arrivée de Madame CALLEJA est prévue pour le 1^{er} janvier 2025.
- Un agent pour assurer la gestion et l'encadrement des ateliers municipaux suite au départ d'un agent il y a quelques mois et à une réorganisation en interne ; il est précisé qu'il n'y a pas lieu de créer ce poste, ce dernier étant vacant au tableau actuel des effectifs ; il s'agit de Laurent CHEVEAU qui remplacera Ludovic LIMERAT qui sera appelé à d'autres missions techniques en tant que référent du patrimoine bâti et naturel de la commune et assurera également le suivi des grands projets communaux. Monsieur CHEVEAU prendra ses fonctions le 1^{er} novembre 2024.
- Un agent pour assurer les fonctions de Directrice Administrative et Financière suite au départ de l'agent titulaire début juillet 2024 ; il s'agit de Diane RONDEAU qui remplacera Nadège FULLOY et prendra la direction du pôle finance et RH à partir du 1^{er} novembre 2024.
- Un agent pour assurer l'encadrement des services périscolaires / ALSH élémentaire ; il s'agit de Sabrina MERRAH qui remplacera Floriane GISSAT repositionnée sur un emploi plus administratif tout en conservant des missions d'animation.

Il informe que ces recrutements ont fait l'objet d'entretiens individuels avec la commission du personnel.

Pour se faire, il y a lieu de modifier le tableau des effectifs de la collectivité comme suit :

- 1) Création d'un poste d'adjoint administratif principal 1^{ère} classe ;
- 2) Création d'un poste d'agent contractuel en CDD sur la base des éléments suivants :

Vu l'article L. 332-8 2° du Code Général de la Fonction Publique ;

Vu les besoins du service relatifs à la création d'un emploi permanent à temps complet chargé du poste de Directrice Administrative et Financière ;

Il est décidé la création à compter du 1^{er} novembre 2024 au tableau des effectifs d'un emploi permanent au grade d'Attaché relevant de la catégorie hiérarchique A à temps complet pour 35 heures hebdomadaires pour exercer les missions de Responsable Administratif Finances.

Il est précisé que cet emploi pourra être pourvu par le recrutement d'un fonctionnaire, et en cas de recherche infructueuse de candidats statutaires, il pourra être occupé par un agent contractuel recruté par voie de contrat à durée déterminée de 3 années dans les

conditions de l'article L. 332-8 2° du Code Général de la Fonction Publique. Ce contrat sera renouvelable par reconduction expresse. La durée totale des contrats ne pourra excéder 6 ans. À l'issue de cette période maximale de 6 ans, le contrat de l'agent sera reconduit pour une durée indéterminée. L'agent recruté par contrat devra justifier de diplômes spécifiques en lien avec la comptabilité et d'une expérience professionnelle dans le domaine des finances et ressources humaines. La rémunération de l'agent sera calculée par référence à la grille indiciaire correspondant au grade d'Attaché territorial et assortie du régime indemnitaire dans les conditions prévues par la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2022.

3) Création d'un poste d'adjoint d'animation territorial principal 2^{ème} classe.

Francine BUREAU indique qu'il n'est pas évident de suivre précisément le tableau des effectifs de la commune suite aux divers changements qui ont été faits au cours de ces dernières années. Il serait bien d'avoir un récapitulatif dans chaque service. Elle rappelle que dans le rapport d'orientations budgétaires 2024, il était noté notamment au niveau des services administratifs, 6 agents de catégories C dont 5 titulaires et 1 contractuels, 1 agent de catégorie A ; nous allons donc à priori avoir 2 catégories A dont 1 contractuel et 5 agents de catégorie C. Il en est de même pour le Pôle Enfance Jeunesse Loisirs, où il y avait 2 agents de catégorie C, 1 catégorie B et 1 catégorie A correspondant au poste de Sofia RICK. Elle demande si ce dernier poste reste ouvert au sein du tableau des effectifs.

Laurent CLUZEL, DGS, explique que nous venons juste d'avoir la demande de prolongation de mise en disponibilité de Sofia RICK pour une durée de 4 années. L'emploi de catégorie B est celui de Mélanie SALAH et les deux de catégories C correspondent aux emplois de Manon TANZILLI et de Floriane GISSAT. Un nouvel organigramme sera diffusé.

Francine BUREAU demande si le poste du relais petite enfance est toujours ouvert.

Laurent CLUZEL, DGS, précise qu'il fait toujours parti du tableau des effectifs.

Francine BUREAU rappelle qu'elle avait fait quelques remarques avec Laurent PALMENTIER sur l'accompagnement de la nouvelle Directrice du Pôle Finance et RH, cette dernière n'ayant pas d'expérience au sein de la fonction publique territoriale.

Laurent CLUZEL, DGS, précise qu'elle pourra être formée en interne en plus des formations dispensés par le CNFPT et/ou les finances publiques.

Où ces explications et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- Approuve la création des postes désignés ci-dessus à compter du 1er novembre 2024 en précisant que la nomination se fera par arrêté individuel ;
- Approuve la mise à jour du tableau des effectifs de la commune ;
- Charge Monsieur le Maire de procéder à ces recrutements et de conclure un contrat d'engagement à l'issue d'une procédure de recrutement conclue dans les conditions définies par les dispositions des décrets n°2019-1414 du 19 décembre 2019 et n°88-145 du 15 février 1988 visant à garantir l'égal accès aux emplois publics.

<u>Vote</u>	Pour	27	Abstention	0	Contre	0
--------------------	------	----	------------	---	--------	---

2024-10-08

COMPTABILITE : REMBOURSEMENT POUR PAIEMENT D'UNE CONTRAVENTION

Franck LECALIER informe les membres du Conseil Municipal que l'un des agents des services techniques s'est fait arrêter le 16/09/2024 par la gendarmerie nationale, alors qu'il conduisait l'un des camions de la commune. L'infraction porte sur des émissions importantes de fumées ou gaz toxiques, corrosifs ou odorants provenant du moteur. L'amende a été inscrite au nom du conducteur alors qu'il aurait fallu la mettre au nom de la commune de Bouliac, propriétaire du véhicule. Le montant de la contravention s'élève à la somme de 90 €.

De sorte à ne pas perdre trop de temps pour le paiement de cette amende forfaitaire, Monsieur le Maire a payé directement avec sa carte bancaire personnelle.

Monsieur le Maire précise que le véhicule en question est en conformité par rapport au dernier contrôle technique réalisé.

Laurent CLUZEL, DGS, précise qu'il s'agit du camion qui avait été accidenté il y a plus d'un an et demi et qui était resté plusieurs mois chez le carrossier avant d'être repassé au service des mines et contrôle technique. Il indique que certains véhicules des services techniques peuvent être effectivement anciens mais n'ont pas pour autant beaucoup de kilomètres au compteur.

Où ces explications et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- Approuve le remboursement de la somme de 90 € à Monsieur le Maire, ce dernier ayant réglé la contravention n°6014992324 pour le compte de la commune.

<u>Vote</u>	Pour	27	Abstention	0	Contre	0
--------------------	------	----	------------	---	--------	---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.

Questions diverses :

Jérôme LAMBERT indique que le directeur du Saint James propose aux élus municipaux de visiter le chantier de rénovation de l'hôtel restaurant courant du mois de novembre 2024. Cela se ferait à priori un samedi matin.

Xavier MARTIN évoque l'utilisation de l'Espace Saxon par le Saint James et demande s'il est prévu de mettre à jour la convention d'utilisation qui avait été définie par délibération.

Jérôme LAMBERT explique que la convention qui avait été proposée sur une période de 6 mois est aujourd'hui caduque. Il précise qu'en parallèle, un groupe de trois personnes bouliacaises se sont manifestées pour gérer un espace de coworking dans ce bâtiment. Un travail est donc mené pour trouver la meilleure solution qui convienne à tout le monde dans un cadre administratif officiel.

Jean-Mary LEJEUNE trouve surprenant que le Saint James utilise ce nouvel Espace Saxon sans aucune convention d'un point de vue de responsabilité en cas de dégâts ou sinistres. Il demande si le montant du loyer est bien payé comme prévu dans la délibération prise fin 2023 pour compenser les dépenses liées au fonctionnement de la salle.

Francine BUREAU s'étonne également de cette absence de cadre légal.

Monsieur le Maire précise que le Saint James ne paye pas de loyer et qu'aucune activité n'est prévue dans les mois à venir. Cela va donc nous mettre de trouver la meilleure solution d'occupation de cet espace tout en s'assurant des conditions de mise à disposition avec les services des finances publiques.

Francine BUREAU indique qu'au-delà de l'aspect financier, il semble risqué de n'avoir aucun document contractuel avec le Saint James lors de la tenue de séminaires.

Monsieur le Maire explique que l'idée est dans un premier temps de rendre service provisoirement au Saint James le temps de trouver un cadre réglementaire qui convienne à toutes les parties. A terme, un loyer pourra être exigé. Concernant le coworking, personne ne s'était manifesté jusqu'à présent. Les trois jeunes femmes qui viennent de manifester leur intérêt devront proposer un statut pour cela.

Jean-Mary LEJEUNE pense que la délibération qui a été prise pour le Saint James il y a quelques mois n'était au final pas applicable suite aux problèmes rencontrés concernant la TVA.

Monsieur le Maire précise qu'à cette époque nous n'avions pas connaissance des règles liées au FCTVA et TVA. Ce n'est pas si simple que cela.

Francine BUREAU s'étonne que l'on exige aux personnes souhaitant ouvrir un coworking de s'organiser en association ou autre alors que l'on n'impose rien au Saint James. Il y a une forme de décalage et d'iniquité entre les deux projets. La création d'une association n'est pas évidente à faire.

Monsieur le Maire confirme qu'il n'y a aucune volonté de discrimination. Le Saint James possède une structure juridique alors que ce n'est pas le cas pour les trois personnes rencontrées pour le coworking. Il faut qu'elles proposent un projet de gestion stabilisé.

Jérôme LAMBERT explique qu'il faut effectivement bien tout caler avant de prendre toutes décisions.