



**PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU LUNDI 29 SEPTEMBRE 2025**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT NEUF SEPTEMBRE 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 : 23 septembre 2025

Etaient présents : Mmes et MM. Dominique ALCALA - Cyril ARAGONES - Christine BERAUD - Natalie BLATEAU-GAUZERE - Christian BLOCK - Anita BONNIN - Francine BUREAU - François D'AUZAC - Laurine DUMAS - Bernadette FAUGERE - Olivier GARDINETTI - Jérôme LAMBERT - Franck LECALIER - Jean-Mary LEJEUNE - Henri MAILLOT - Pierre-Armel NGASSEU NGATCHEU - Laurent PALMENTIER - Sandrine PAULUS - Patricia PONS - Sonia SANCHEZ - Richard SCHMIDT.

Pouvoirs donnés : Lucas DASSEUX à Francine BUREAU

Morgane LACOMBE à Jérôme LAMBERT

Xavier MARTIN à Laurent PALMENTIER

Jérôme OLIVIER à Christian BLOCK

Laurence ROQUE à Sandrine PAULUS

Sophie VAN DEN ZANDE à Anita BONNIN

Nombre de Conseillers en exercice : 27 Présents : 21 Suffrages exprimés : 27

Secrétaire de séance : Bernadette FAUGERE

Compte-rendu de la dernière séance du Conseil Municipal : le Maire ayant donné connaissance du compte-rendu de la réunion du 16 juin 2025, celui-ci est approuvé par le Conseil Municipal.

Vote Pour 27 Abstention 0 Contre 0

2025-09-01

**TRANSFERT DE LA COMPETENCE ECLAIRAGE PUBLIC AU
SYNDICAT DEPARTEMENTAL ENERGIES ET ENVIRONNEMENT DE
LA GIRONDE (SDEEG)**

Henri MAILLOT rappelle que l'éclairage public est aujourd'hui géré en direct par les services municipaux avec l'appui d'une entreprise spécialisée. Cette dernière assure l'entretien des

points lumineux et selon la demande de la commune à leurs remplacements. En parallèle, l'ensemble des travaux d'enfouissement des réseaux de téléphonie et d'éclairage public lors de travaux d'aménagement voirie est confié au SDEEG.

A ce jour, 400 collectivités (communes et communautés de communes) ont transféré la compétence éclairage public au SDEEG, ce qui représente environ 125 000 points lumineux. Le SDEEG dispose, à travers de ses marchés, de 8 entreprises en capacité d'entretenir l'éclairage public.

La Contribution Maintenance et Exploitation comprend :

- **la maintenance curative** : les délais contractuels de dépannage sont de 6h00 pour une mise en sécurité, 24h00 pour une panne de secteur (plusieurs foyers consécutifs en panne), 5 jours ouvrés pour une panne sur foyer isolé. Pour ce faire, un SIG (Système d'Information Géographique) est mis gratuitement à la disposition de la collectivité pour lui permettre de déclencher ces demandes d'interventions, d'avoir un suivi de ces dernières en temps réel, d'accéder aux rapports d'interventions de l'entreprise, de consulter sa cartographie éclairage public, d'accéder aux informations techniques principales, d'imprimer la cartographie ou les rapports, etc...

A noter que lors d'un dépannage, le remplacement du driver est inclus dans la maintenance curative, ce qui est primordial pour un parc équipé de leds.

- **la maintenance préventive** : chaque année, nous procédons aux remplacements des sources lumineuses (lampes) dont la durée de vie arrive à échéance afin de limiter le nombre de pannes, de faire vérifier et nettoyer les installations, etc...

- **le géo référencement** du réseau éclairage public conformément à la loi anti-endommagement (une entreprise spécialisée est chargée de détecter les réseaux d'éclairage public souterrains de la commune).

- **l'inscription au guichet unique et les réponses aux DT/DICT** en lieu et place de la commune car le SDEEG assume le rôle d'exploitant de ce réseau.

En ce qui concerne le mode opératoire, le SDEEG dispose d'un service dédié à l'entretien Eclairage Public et met à la disposition des communes un interlocuteur unique, à l'image de l'électricité, de façon à répondre aux demandes de travaux et autres accompagnements.

D'un point de vue juridique, la prestation découle d'un transfert de compétence de la commune vers le SDEEG pour une durée indéterminée, mais avec possibilité de reprendre sa compétence à chaque date anniversaire de leurs marchés de travaux et entretien, soit tous les 4 ans. La commune reste propriétaire de ses installations et donc décisionnaire de ses investissements.

Compte tenu de sa spécificité (type de source, hauteur des supports, accessibilité, fréquence d'utilisation de l'installation, ...), il n'y a pas d'entretien sur l'éclairage sportif. Les dépannages de ces installations peuvent faire l'objet d'un devis établi par le SDEEG à la demande de la collectivité.

En pièces jointes, le règlement administratif, financier et technique (RAFT).

Le montant de la maintenance et exploitation est estimée à **22 470.60 € TTC / an.**

A ce montant, vient s'ajouter la première année du transfert :

- la réalisation de l'inventaire du patrimoine d'éclairage public comprenant l'établissement d'une base de données informatisée intégrée dans le SIG du SDEEG et la numérotation physique des supports avec pose de plaquettes pour un montant de **4 929.60 € TTC**.
- Un diagnostic énergétique de sorte à proposer des optimisations de puissances souscrites et définir des préconisations d'investissement pour un montant de **10 428.00 € TTC**.

Vu l'article L. 5212-16 du Code général des collectivités territoriales relatif aux syndicats à la carte,

Vu les articles L. 1321-1 et suivants du Code Général des collectivités territoriales relatifs aux biens des Collectivité territoriales dans le cadre d'un transfert de compétence ;

Vu les statuts du Syndicat Départemental Énergies et Environnement de la Gironde (SDEEG) modifiés par arrêté préfectoral en date du 27 octobre 2021,

Vu la délibération sur la contribution,

Vu le règlement précisant les modalités administratives financières et techniques de transfert et d'exercice de la compétence Eclairage public (RAFT EP), modifié par délibération en date du 17 décembre 2024,

Aux termes de l'article 4.3 de ses statuts, le SDEEG peut exercer la compétence Eclairage Public pour le compte de ses collectivités membres dans un objectif de les accompagner dans une gestion efficiente de leur patrimoine d'éclairage, tant en matière de sécurité publique que de transition énergétique.

Ce transfert de compétence s'exerce selon les modalités décrites dans le RAFT de la compétence Eclairage public du SDEEG.

La compétence « Eclairage public » est une compétence qui concerne :

- La maîtrise d'ouvrage des travaux concerne les opérations d'extensions, de création, de renouvellement, de mise en conformité ou de modification d'installations d'éclairage public, d'infrastructures sportives extérieures ou de mise en lumière ;
- La maintenance des installations d'éclairage public et l'exploitation du réseau d'éclairage public Le SDEEG n'assure pas la maintenance et le fonctionnement des d'infrastructures sportives extérieures, en application des dispositions de l'article L. 1321-9 du CGCT.

Les biens nécessaires à l'exercice de cette compétence sont mis à la disposition du SDEEG.

Afin d'inventorier ce patrimoine, un procès-verbal de mise à disposition précisant la consistance, la situation juridique, l'état des biens et l'évaluation de la remise en état de ceux-ci sera élaboré.

Afin de financer ce transfert de compétence, une contribution syndicale, dont les montant figurent dans le RAFT EP, sera perçue par le SDEEG de la façon suivante :

- Contribution travaux ;
- Contribution maintenance et exploitation.

Monsieur le Maire indique que dernièrement, la municipalité a renouvelé l'ensemble des candélabres du lotissement de Belfontaine par des nouveaux équipés de sources lumineuses leds ainsi que de détecteurs de présence. Le SDEEG pourra proposer à l'avenir la mise en place de nouvelles technologies qui permettront de réduire les coûts de consommation électrique tout en proposant aux usagers de meilleurs rendements. Des abaissements d'intensité pourront être mis en place au lieu de périodes d'extinction. Le SDEEG est depuis quelques années devenu une référence en matière d'éclairage public sur le département de la Gironde.

Laurent PALMENTIER demande des précisions sur l'analyse qui a été faite pour aboutir à cette proposition de transfert de compétence. La proposition qui est faite ne concerne que la maintenance globale. Quelles seront les préconisations en terme de matériel si des renouvellements s'avéraient nécessaires ; comment fonctionnons-nous à ce jour.

Monsieur le Maire indique que nous avons un contrat de maintenance avec la société Aximum qui donne satisfaction. Par contre, nous n'avons pas forcément de conseils d'ingénierie qui permettraient d'optimiser le parc actuel. C'est en soit que le SDEEG pourra être force de proposition après avoir réalisé un audit / inventaire complet. Il précise toutefois que de nombreux points lumineux ont été remplacés au cours de ces dernières années mais il reste encore quels secteurs anciens à traiter comme par exemple une partie de la Côte de Bouliac. Monsieur le Maire rappelle que tous les travaux d'enfouissement qui sont faits depuis très longtemps sont pilotés par le SDEEG avec grand professionnalisme.

Laurent PALMENTIER demande si nous aurons chaque année un bilan des consommations, la liste du matériel renouvelé où faudra-t-il attendre la fin du contrat qui est prévu sur une durée de 4 années pour disposer de ces informations.

Monsieur le Maire indique que nous aurons un bilan annuel avec des restitutions de ce qui a été fait et qui est proposé pour les années à venir. Il précise toutefois que nous avons un suivi des consommations électriques de manière annuelle notamment par l'intermédiaire de l'ALEC. Le remplacement des sources lumineuses par des leds engendrent une forte baisse des consommations et donc des montants à régler.

Laurent PALMENTIER sollicite des précisions sur l'analyse qui a été faite pour aboutir à cette proposition de transfert de compétence ou s'il relève d'un motif uniquement d'ordre financier. La proposition qui est faite ne concerne que la maintenance globale. Il demande quelles seront les préconisations en termes de matériel si des renouvellements s'avéraient nécessaires et quel est le fonctionnement à ce jour.

Monsieur le Maire indique qu'effectivement le contrat de maintenance qui est proposé ne prévoit pas d'intégrer ces points lumineux.

Jean-Mary LEJEUNE rappelle que pourtant cela est bien noté dans le document du SDEEG. Il est surprenant que cela soit indiqué et qu'aucune maintenance ne soit faite.

Henri MAILLOT précise qu'une équipe compétente sera dédiée à la commune de sorte à faire un audit le plus précis possible. Cela permettra d'obtenir des pistes pour des futurs investissements. Il s'agit d'un important travail qui avait été initié en interne mais qui n'avait pas pu aboutir, la commune disposant d'environ 800 points lumineux.

Monsieur le Maire et Henri MAILLOT demanderont des précisions au Directeur Général des Services du SDEEG pour la question des éclairages sportifs.

Laurent CLUZEL, DGS, indique qu'à priori, nous pourrons demander au SDEEG de nous proposer des devis pour d'éventuels travaux sur l'éclairage des installations sportives sans pour autant les contrôler dans le cadre du contrat de maintenance.

Monsieur le Maire indique que les luminaire de la salle Serge Breuil seront remplacés par des leds lors des vacances scolaires de la Toussaint.

Francine BUREAU rappelle qu'à de nombreuses reprises, Jean-Mary LEJEUNE a préconisé de mettre en place des dispositifs de détection de présence lors des remplacements d'éclairages et la mise en place de nouveaux points lumineux. Elle est ravie de constater que cette préconisation aboutisse enfin.

Jean-Mary LEJEUNE souligne qu'il est également mentionné dans le règlement du SDDEG que les attributions sont différentes selon que la commune est classée comme rurale ou urbaine.

Henri MAILLOT confirme que la commune de Bouliac est une commune urbaine.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- de transférer au SDEEG la compétence optionnelle Eclairage à compter du 1^{er} janvier 2026 ;
- d'inscrire chaque année les dépenses correspondantes au budget communal et de donner mandat à Monsieur le Maire pour régler les sommes dues au SDEEG ;
- d'autoriser la mise à disposition des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice de la compétence Eclairage au SDEEG ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer le procès-verbal de mise à disposition des biens ainsi que tous les documents relatifs à ce transfert de compétence.

Vote

Pour 27

Abstention 0

Contre 0

2025-09-02

LOTISSEMENT COMMUNAL LE HAMEAU LUBER CHAPERON :
PROLONGATION DES MANDATS DE VENTE

Jérôme LAMBERT rappelle aux membres du Conseil Municipal que des mandats de vente pour la commercialisation des terrains à bâtir du lotissement communal Le Hameau Luber Chaperon ont été signés avec trois agences / agent immobilier de Bouliac.

Les lots n°3, 4 et macrolot social ont été vendus directement par la commune. Le lot 7 a été vendu par l'intermédiaire de Christophe PETIT, agent SAFTI.

Il reste 5 lots à vendre.

La grille tarifaire a été arrêtée par délibérations du conseil municipal en date du 26 septembre 2022 et du 18 septembre 2023.

N° du lot	Superficie en m ²	Prix vente terrain	Prix / m ²
1	933	380 000	407
2	976	410 000	420
5	1077	440 000	409
6	987	405 000	410
8	887	330 000	372
TOTAL		1 965 000	

Monsieur le Maire propose à ce que ces tarifs soient maintenus. Ces derniers pourront toutefois être revus à la baisse à l'avenir selon les propositions d'achat qui pourraient être faites.

Les mandats de vente arrivant à échéance, il est proposé de les prolonger dans les mêmes conditions.

- Agence Déclic Immobilier : montant de la commission 4.167 % du prix de vente ; durée du mandat 12 mois ; possibilité de dénoncer le mandat avec préavis de 15 jours ; sans exclusivité
- Cabinet Mele Immobilier : montant de la commission 3.5 % du prix de vente ; durée du mandat 12 mois ; possibilité de dénoncer le mandat avec préavis de 15 jours ; sans exclusivité
- Agent SAFTI Christophe PETIT : montant de la commission 4 % du prix de vente ; durée du mandat 15 mois ; possibilité de dénoncer le mandat avec préavis de 15 jours ; sans exclusivité.

Ces mandats de vente sont sans exclusivité, la collectivité se réservant également la possibilité de vendre ses terrains.

Laurent PALMENTIER demande si la collectivité a eu d'autres retours par rapport à ce qui se rencontre sur le marché de l'immobilier et notamment sur les communes avoisinantes.

Monsieur le Maire rappelle que le fait de préempter ce terrain a suscité des interrogations et craintes au départ. L'idée est de faire rentrer de l'argent dans les caisses de la commune hors impôts de sorte à financer des programmes d'investissement. Il reconnaît qu'il y a un décalage dans le calendrier prévisionnel mais qu'à terme les ventes se feront. A ce jour, grâce à la vente des trois terrains et macrolot social, l'ensemble des frais avancés par la commune (achat, travaux de viabilisation) sont entièrement couverts. Tout ce qui se vendra sera du bénéfice pour la commune qu'il estime à 1 500 000 €.

Après discussions, les membres du Conseil Municipal acceptent les conditions de commercialisations présentées ci-dessus et autorisent Monsieur le Maire à signer les mandats de vente correspondant.

Vote

Pour 22

Abstention 5

Contre 0

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS CONVENTIONNES LOTISSEMENT
LE HAMEAU DU CHEVALIER :
ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION VENANT EN DEDUCTION DU
PRELEVEMENT SRU

Christian BLOCK rappelle aux membres du Conseil Municipal qu'Aquitanis va construire 19 logements locatifs sociaux sur le macro lot du lotissement Le Hameau du Chevalier à l'extrémité de l'avenue de la Belle Etoile financés en PLUS, PLAI et PLS.

L'instruction du permis d'aménager du lotissement a conduit à la prescription d'une fouille d'archéologie préventive sur une surface de 15 400 m² et la parcelle d'Aquitanis est en partie impactée.

Le coût de la fouille archéologie pour Aquitanis est estimée à ce jour à 250 000 € HT mais une demande de prise en charge sera sollicitée auprès du Fonds National d'Archéologie Préventive à hauteur de 63 605 € HT.

Le financement d'un projet de cet ordre requiert des moyens hybrides que les sources de financement du logement social traditionnellement mobilisées ne sauraient compenser.

Le bilan prévisionnel du programme fait ressortir un déficit qui pourrait être compensé par la perception d'une subvention d'équilibre globale de 317 800 €. Une partie de ce déficit pourrait être absorbée par Bordeaux Métropole dans le cadre de la reconduction du « Fonds de soutien exceptionnel en faveur de la production de logement locatif social familial » soit un montant de 160 000 €.

Aquitanis sollicite la commune pour financer le reliquat de subventions pour un montant de **157 800 €**. Cette somme qui serait octroyée viendrait en déduction du prélèvement annuel de l'Etat.

Pour mémoire, le prélèvement « théorique » pour l'année 2025 est de 168 266.64 €

Il est rappelé que cette année nous avons obtenu un dégrèvement de 101 277.20 € sur le prélèvement initial du fait de la vente du macrolot social à Mésolia sur le lotissement communal et des travaux de viabilisation de ce dernier.

Monsieur le Maire indique que cette subvention peut être considérée comme une avance puisqu'elle sera déduite des prélèvements SRU à venir.

Il propose d'étaler le versement de la subvention sur deux années, à savoir :

- 78 900 € année N
- 78 900 € année N+1

Jean-Mary LEJEUNE considère que si Aquitanis se trouve dans une situation délicate pour boucler le budget de cette opération, la commune en porte une grande partie de responsabilité. Il rappelle que ce projet date de 2010 ; en 2014, la commune a opposé un refus sur le projet de construction de 75 logements ; en 2017 / 2018, un nouveau projet a été présenté pour la réalisation de 50 logements dont 20 conventionnés qui a été de nouveau refusé ; en 2020, une partie du foncier a été cédée à un promoteur privé et Aquitanis a revu son programme pour la construction de 19 logements sociaux. Il serait intéressant que l'on puisse connaître et analyser

précisément la nature du déficit financier annoncé par Aquitanis. Il lui semble que d'autres solutions auraient pu être envisagées pour aider Aquitanis à réaliser cette opération, notamment la possibilité d'autoriser plus de construction sur la parcelle d'Aquitanis ce qui aurait aidé dans la cadre de la loi SRU soit en négociant avec le promoteur de libérer un lot supplémentaire. Une autre solution plutôt que de verser une subvention serait d'acheter des logements à Aquitanis ; cela aurait permis de constituer un patrimoine foncier communal. Il indique qu'il reste très sceptique sur la possibilité que la commune puisse récupérer cette subvention dans le cadre de la loi SRU. Nous ne sommes pas les détenteurs de la créance que nous devons à l'Etat et il serait surprenant d'en faire ce que l'on veut. Il souligne que ce n'est pas la même situation que pour le terrain du lotissement communal vendu à Mésolia qui a donné lieu à une moins value. Il rappelle les déconvenues que nous avons eu pour la récupération de la TVA sur l'ilot Vettiner, aussi il demande quelles sont les garanties dont nous disposons à ce jour de pouvoir déduire de la pénalité SRU les 157 800 € de la subvention accordée à Aquitanis.

Henri MAILLOT explique que la loi permet ce dispositif ; cela est bien précisé dans les différents textes en vigueur à ce jour.

Monsieur le Maire précise que le terrain destiné à accueillir les logements sociaux ne fait que 3000 m². Il semble difficile qu'Aquitanis souhaite vendre les terrains qu'ils auront construits. Aquitanis a mis énormément de temps à sortir un projet viable ce qui les a conduit à vendre une partie du foncier à un privé. Il explique qu'une lettre sera adressée très prochainement à Aquitanis de sorte à sécuriser le versement de cette subvention et avoir la garantie qu'elle pourra être déduite de la pénalité due à l'Etat.

Christian BLOCK explique que c'est la raison pour laquelle, il n'a pas été mentionné dans la présente délibération d'années précises de versement. Aquitanis a bien précisé qu'il s'agissait de pratiques fréquentes pour boucler le financement de tels projets de construction sur des communes carencées. Il indique que pour le budget prévisionnel de ce projet, Aquitanis a besoin du préaccord de la ville de Bouliac pour solliciter le fonds financement de la Métropole.

Jérôme LAMBERT indique que les difficultés rencontrées par Aquitanis proviennent essentiellement des fouilles archéologiques qui sont rendues obligatoires et qui représentent un coût total avoisinant les 500 000 € à répartir avec le promoteur privé.

Francine BUREAU indique effectivement qu'il aurait été intéressant d'avoir plus de précisions sur le déficit rencontré par Aquitanis. Elle souligne que le coût des fouilles archéologiques est de 250 000 euros pour Aquitanis, qui doit recevoir une subvention de plus de 60 000 euros du Fonds national des fouilles préventives, une subvention de la Métropole et celle de la commune. La somme de ces subventions est supérieure au montant des fouilles. Elle s'interroge sur la structure du déficit et le fait que les seules fouilles archéologiques en soient la cause. Elle s'étonne que l'on vote une délibération pour le versement d'une subvention alors que l'on n'a pas encore la garantie qu'elle pourra être déduite de la pénalité SRU. Par ailleurs, elle déplore de ne pas disposer de l'ensemble des informations notamment qu'un courrier de demande de garantie soit adressé à Aquitanis par le Maire.

Jean-Mary Lejeune s'interroge sur le fait qu'Aquitanis puisse apporter la garantie d'une déduction de la pénalité SRU et demande ce qui se passera si ce n'est pas confirmé.

Laurine DUMAS indique que l'article R302-16 1°, 2°, 3°, 4° du code de la construction et de l'habitation prévoit bien cette possibilité de financement et par la suite de déduction sur la pénalité due à l'Etat.

Monsieur le Maire indique que cette opération va mettre 3 ou 4 ans à sortir car la partie du lotissement destinée à accueillir Aquitanis n'a pas encore été viabilisée par le promoteur qui attend de vendre des lots avant de poursuivre les travaux. De plus, nous n'avons à ce jour aucun calendrier prévisionnel pour la réalisation des fouilles archéologiques.

Henri MAILLOT confirme que la loi prévoit bien ce type de financement avec déduction sur les pénalités à venir. Il n'y a donc aucune inquiétude sur ce montage financier.

Laurent CLUZEL, DGS, indique que les formulaires que l'on reçoit tous les ans des services de l'Etat, prévoient de telles dispositions.

Francine BUREAU demande des précisions sur les objectifs de la commune en matière de production de logements sociaux dans le cadre de la mise en carence par l'Etat qui prévoyait la construction de 58 logements sociaux sur la période triennale 2023/2025 et sur les objectifs définis dans le PLH de Bordeaux Métropole qui prévoyait pour fin 2025 la production de 40 logements dont 13 locatifs sociaux permettant de bénéficier d'une subvention de 1500 € par logement.

Monsieur le Maire indique qu'il n'est pas évident d'atteindre les objectifs, les Bouliacais et Boulicaises n'étant pas forcément « demandeurs » en la matière. Pour autant, la commune essaie d'en produire à chaque opération immobilière de l'ordre de 35%. Certains projets mettent du temps à sortir : foncier de TDF, de Monsieur Norbert FRADIN, Domaine de Palinois, Aquitanis, Château du Pian, ... Il semble toutefois impossible d'atteindre le chiffre imposé par la loi de 300 logements.

Laurent CLUZEL, DGS, explique que seuls les logements livrés sont comptabilisés. Les logements autorisés par les permis de construire et non construits ne sont pas pris en compte. Les 5 logements conventionnés du lotissement communal seront pris en compte car livrés au printemps dernier.

Francine BUREAU constate qu'il manquera 53 logements pour atteindre l'objectif Triennal, fin 2025. Elle demande quelle sera l'incidence de ce déficit sur la pénalité SRU.

Monsieur le Maire indique que la somme de 1 500 € par logement concerne la production de logement toutes catégories confondues et non pas seulement les logements sociaux.

Henri MAILLOT indique que l'on a accordé à ce jour 55 logements donc 34 sociaux. L'objectif du PLH semble donc atteint sans pour autant que celui fixé par la loi SRU le soit.

Francine BUREAU indique que sur la loi SRU, la pénalité risque d'évoluer avec le déficit de 53 logements et que cela doit être pris en compte pour l'élaboration des prochains budgets et anticipé. Elle demande quelles sont les recettes qui permettront d'y faire face.

Christian BLOCK trouve qu'au cours de ces trois dernières années, la commune s'est fortement mobilisée pour améliorer le nombre de logements sociaux. Cet effort pourra être mis en avant lors du prochain bilan triennal avec les services de l'Etat.

Monsieur le Maire rappelle que tous les projets de lotissements prévoient bien la réalisation de logements sociaux. Il semble donc aujourd’hui difficile de faire mieux tout en préservant l’urbanisation existante.

Francine BUREAU demande des précisions sur les arbres abattus, dernièrement dans le parc du Château du Pian du côté du lotissement de Vergne et s’il existe un projet de lotissement et/ou de constructions à cet endroit.

Monsieur le Maire indique qu’il n’y a à ce jour aucun projet de déposer et/ou à l’étude d’autant plus que l’accès à ce secteur est assez compliqué du fait de l’existence de la voie verte de l’avenue de la Belle Etoile. Les arbres qui ont été abattus ne sont pas dans un Espace Boisé Classé du PLU et aucune autorisation préalable n’était nécessaire. Il ajoute qu’il y a un arbre qui menace, s’il devait être abattu, un dossier devrait être constitué pour avoir les autorisations nécessaires.

Jean-Mary LEJEUNE revient sur la question de la déduction de la subvention allouée à Aquitanis sur la pénalité de la loi SRU. Il précise que la législation semble évoquer une subvention foncière aussi il se demande s’il ne faudrait pas revoir, en ce sens, la rédaction de la délibération afin de pouvoir bénéficier d’un futur dégrèvement.

Henri MAILLOT est d’accord sur cette précision à apporter bien que le montage proposé soit parfaitement légal.

Après discussions, les membres du Conseil Municipal :

- accordent le versement d’une subvention à Aquitanis d’un montant total de 157 800 € avec un premier versement de 78 900 € en année N et un second de 78 900 € en année N+1 étant bien précisé que ces sommes viendront obligatoirement en déduction des futurs prélèvements de la loi SRU.
- Autorisent Monsieur le Maire à signer avec Aquitanis tous documents relatifs à ce dossier de construction des 19 logements sociaux au niveau du lotissement Le Hameau du Chevalier.

Vote

Pour 22

Abstention 5

Contre 0

2025-09-04

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

Laurine DUMAS explique aux membres du Conseil Municipal qu’il est nécessaire de modifier le tableau des effectifs des personnels municipaux suite à des départs / arrivées d’agents.

L’agente contractuelle qui occupait le poste de gestionnaire des ressources humaines a quitté la collectivité pour d’autres horizons professionnels. Pour la remplacer, une personne a été recrutée depuis quelques mois de sorte à assurer un tilingage sur l’ensemble des missions du poste. Cette agente donnant entière satisfaction, il y a lieu de pérenniser cet emploi en stagiairisant l’agente en vue d’une titularisation.

La référente du service périscolaire de l'école maternelle a fait part de sa volonté d'être en disponibilité pour convenance personnelle. Il y a donc lieu de la remplacer par un agent contractuel.

Pour cela, il y a lieu de modifier le tableau des effectifs comme suit :

- Création de postes :
 - 1 poste d'adjoint administratif ;
 - 1 poste d'adjoint d'animation contractuel référent périscolaire maternelle.

Laurent PALMENTIER sollicite des précisions sur le poste de gestionnaire RH. Il rappelle qu'une personne avait été recrutée tout début 2025, avant de partir quelques mois après. Il demande s'il s'agit du même poste.

Monsieur le Maire explique que la personne qui avait été recrutée en début d'année a été remplacée suite à son départ au printemps dernier par Théa MINNABERRY sur un CDD allant jusqu'au 30 septembre 2025. Théa MINNABERRY donnant entière satisfaction, il est proposé de la stagiariser à partir du 1^{er} octobre 2025.

Francine BUREAU indique que le poste de gestionnaire RH existe déjà.

Laurent CLUZEL, DGS, indique que le poste qui avait été ouvert début 2025 ne concernait pas le même grade que celui que va occuper Théa MINNABERRY. Une suppression du poste initial pourra être envisagée lors de prochains conseils municipaux.

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

- Approuve la création des postes précités en précisant que les nominations se feront par arrêté individuel ;
- Approuve la mise à jour du tableau des effectifs de la commune.

Vote Pour 27 Abstention 0 Contre 0

2025-09-05
**RESSOURCES HUMAINES : RECOURS A UN CONTRAT
D'APPRENTISSAGE**

Laurine DUMAS explique que la municipalité a reçu dernièrement une candidature pour accueillir une jeune en alternance de sorte à préparer le CAP Accompagnant Educatif Petite Enfance (AEPE) pour une durée d'une année. Cette formation qualifiante permet de travailler dans le domaine de la petite enfance, auprès d'enfants à l'école maternelle, en crèche ou autres structures assimilées.

Il est proposé de recruter cette jeune étudiante en alternance pour le Pôle Enfance Jeunesse Loisirs où il manque à ce jour un animateur pour le service périscolaire.

Vu le Code du travail, et notamment les articles L. 6211-1 et suivants, les articles D. 6211-1 et suivants,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

Vu la Loi n° 92-675 du 17 juillet 1992 portant diverses dispositions relatives à l'apprentissage, à la formation professionnelle et modifiant le code du travail,

Vu l'article 13 de la Loi n° 97-940 du 16 octobre 1997 relative au développement d'activités pour l'emploi des jeunes,

Vu la Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,

Vu l'article 56 de la loi n° 2013-595 du 8 juillet 2013 d'orientation et de programmation pour la refondation de l'école de la République,

Vu la loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 pour la liberté de choisir son avenir professionnel,

Vu le Décret n° 2019-32 du 18 janvier 2019 relatif aux compétences professionnelles exigées des maîtres d'apprentissage et au service chargé de la médiation en matière d'apprentissage dans le secteur public non industriel et commercial,

Vu le Décret n° 2020-478 du 24 avril 2020 relatif à l'apprentissage dans le secteur public non industriel et commercial,

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que le contrat d'apprentissage est un contrat de droit privé par lequel l'employeur s'engage, outre le versement d'un salaire, à assurer à l'apprenti une formation professionnelle complète, dispensée pour partie en entreprise et pour partie en centre de formation d'apprentis ou section d'apprentissage (article L. 6221-1 du code du travail). L'apprenti s'oblige, en retour, en vue de sa formation, à travailler pour cet employeur, pendant la durée du contrat, et à suivre cette formation.

L'apprentissage permet à des personnes âgées de 16 à 29 ans (sans limite d'âge supérieure d'entrée en formation concernant les travailleurs handicapés) d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une entreprise ou une administration. Cette formation en alternance est sanctionnée par la délivrance d'un diplôme ou d'un titre.

La rémunération est versée à l'apprenti en tenant compte de son âge et de sa progression dans le ou les cycles de formation qu'il poursuit.

Ce dispositif présente un intérêt tant pour les jeunes accueillis que pour les services accueillants, compte tenu des diplômes préparés par les postulants et des qualifications requises par lui ;

Monsieur le Maire précise que Sabrina MERRAH, Référente des animateurs élémentaire sera son maître d'apprentissage tout au long de l'année.

Laurent PALMENTIER demande comment sera organisé le service lorsque l'apprenti sera en centre de formation.

Francine BUREAU demande si le maître d'apprentissage bénéficiera de la Nouvelle Bonification Indiciaire comme cela a été le cas lors du recrutement de l'apprenti au niveau des services techniques.

Laurent CLUZEL, DGS, confirme que Sabrina MERRAH bénéficiera de cette NBI.

Laurent PALMENTIER demande des précisions sur l'apprenti qui travaillait aux ateliers municipaux.

Monsieur le Maire indique que le jeune apprenti a eu son diplôme de jardinier / paysagiste et qu'il a préféré quitter la collectivité pour trouver un autre emploi en tant que conducteur d'engins.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

De recourir au contrat d'apprentissage,

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à conclure à compter du 1^{er} octobre 2025, un contrat d'apprentissage conformément au tableau suivant :

Service	Nombre de postes	Diplôme préparé	Durée de la Formation
Pôle Enfance Jeunesse Loisirs	1	CAP Accompagnant Educatif Petite Enfance	1 année

Article 3 :

Les crédits nécessaires seront inscrits aux documents budgétaires 2025.

Article 4 :

Les dispositions de la présente délibération prendront effet après transmission aux services de l'Etat et publication et ou notification.

Vote Pour 27 Abstention 0 Contre 0

2025-09-06

ASSOCIATION DE COWORKING « PLACE V » : OCTROI D'UNE SUBVENTION EXCEPTIONNELLE DE LANCEMENT DE L'ACTIVITE

Jérôme LAMBERT indique aux membres du Conseil Municipal que la convention d'occupation de l'Espace Saxon a été signée par le 8 septembre dernier avec la Présidente de l'association « Place V » qui a en charge la gestion et l'animation du coworking depuis le 15 septembre 2025 du lundi au mercredi soir.

Il indique que l'ensemble du mobilier du coworking a été financé et installé par la municipalité. Le coût de ces équipements est d'environ 13 000 € ; à cela viendra s'ajouter l'achat d'une cabine insonorisée d'un montant de 4 300 €.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juin 2025, le loyer et charges de l'occupation de l'Espace Saxon ont été définis comme suit :

Pour une occupation de 3 jours par semaine, le loyer annuel est fixé à dix mille huit cents euros (10 800 euros) nets de TVA hors charges soit **900 € / mois** nets de TVA hors charges.

Une réduction de 7 200 € sur le loyer annuel **au titre de la première année d'utilisation** a été accordée soit un loyer annuel de trois mille six cents euros (3 600 euros) nets de TVA hors charges soit un loyer mensuel de **300 €/ mois** nets de TVA hors charges.

Le montant des charges annuelles (eau, électricité, internet, ...) est établi à **1 200 € HT/an.**

Toutefois et de sorte à aider l'association « Place V » à lancer l'activité de coworking, il est proposé de ne pas faire payer le loyer et de charges jusqu'au 31 décembre 2025. La première année d'utilisation sera fixée au 1^{er} janvier 2026 pour l'application du loyer réduit de 300 € HT / mois.

En parallèle, il est proposée d'octroyer à l'association « Place V » une subvention exceptionnelle de 1 000 € de sorte à participer aux dépenses des premiers frais : acquisition d'une imprimante, assurance responsabilité civile, etc...

Francine BUREAU souligne qu'il est nécessaire de soutenir l'association dans son démarrage, car si elle ne s'était pas constitué le coworking ne fonctionnerait peut-être pas. Elle ajoute qu'un soutien pourrait leur être apporté dans la communication, par la newsletter, un article dans le VAB, le panneau d'information ou au niveau de la Métropole, de Sud-Ouest. Elle sollicite des précisions sur le caractère exceptionnel de la subvention allouée et la gratuité du loyer jusqu'en décembre. Elle espère que l'association va fonctionner et disposer des recettes qui lui permettent d'assumer ses dépenses. Cependant si elle était confrontée à des difficultés, une prolongation de la gratuité pourrait-elle être envisagée ou une subvention attribuée comme il en est octroyé chaque année aux associations bouliacaises ? Elle rappelle qu'aujourd'hui, les responsables de cette association sont salariées ou auto-entrepreneuses pour leur activité professionnelles et sont bénévoles pour la gestion du coworking mais il n'est pas sûr que ce mode de fonctionnement puisse perdurer et qu'elles aient besoin de salarier une personne pour assurer la gestion. Cette association rend un service à la commune.

Monsieur le Maire espère que l'association soit autonome ; à défaut, une réflexion pourra être menée et proposée lors de prochains conseils municipaux.

Franck LECALIER explique que la subvention proposée est destinée à lancer l'activité. Il est évident qu'une attention particulière sera faite et que l'octroi d'une subvention annuelle pourra être éventuellement envisagée.

Francine BUREAU demande comment sont gérés les deux jours de la semaine (jeudi et vendredi) dépendant de la commune.

Monsieur le Maire explique que ces jours sont gérés directement par la commune. Dans les jours à venir, le Saint James va occuper le bâtiment de sorte à accueillir des séminaires selon les tarifs délibérés en conseil municipal. Il demande aux membres du conseil municipal de ne pas hésiter à en parler.

Francine BUREAU souligne que les élus d'opposition posent des questions sur la méthode de gestion des projets. Elle relève que sans cette association, le coworking ne fonctionnerait sans doute pas.

Monsieur le Maire précise que l'association Place V a travaillé en étroite collaboration avec les élus de sorte à aboutir à l'organisation que nous connaissons aujourd'hui.

Jérôme LAMBERT indique que l'Espace Saxon pourra être également utilisé à des fins communales pour divers évènements. Pour la première semaine d'ouverture, le taux d'occupation du coworking est de 50 % des places disponibles ce qui est un très bon début.

Francine BUREAU demande si la subvention octroyée par Bordeaux Métropole pour la création du coworking a été versée.

Laurent CLUZEL, DGS, confirme que la somme de 30 000 € a bien été versée et que la Métropole est venue visiter l'espace.

Oui ces explications, et après en avoir délibéré, le Conseil municipal approuve le versement d'une subvention exceptionnelle de 1 000 € à « PLACE V » ainsi que la gratuité des loyers jusqu'au 31 décembre 2025.

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

2025-09-07

BUDGET COMMUNAL : DECISION MODIFICATIVE N°2

Franck LECALIER informe les membres du Conseil Municipal qu'il y a d'effectuer divers virements de crédits en section d'investissement de sorte à pouvoir abonder certaines opérations où il n'y a pas assez de crédits.

Section dépenses d'investissement :

Opération n°901 Centre culturel : compte 21318 : + 5 000.00 € (étude VMC salle de musique)

Opération n°904 Travaux divers : compte 2188 : + 14 000.00 € (cabine insonorisée coworking + divers équipements)

Opération n°905 Mairie : compte 21311 : -15 000.00 €

Opération n°907 Salles des sports, équipements : compte 21318 : + 4 000 € (grillages tennis)

Opération n°909 Castel : compte 21318 : - 29 000.00 €

Opération n°910 Ecoles : compte 2183 : + 5 000 € (logiciel périscolaire)

Opération n°913 Parcs, bois : compte 21318 : - 9 000.00 €

Opération n°916 Accessibilité, ERP : compte 21318 : -10 000.00 €

Opération n°918 Logements : compte 21318 : + 5 000.00 € (mise accessibilité salles de bain)

Opération n°924 Voirie, environnement : compte 21318 : + 30 000.00 € (travaux sentiers)

⌚ **Total dépenses d'investissement : 0.00 €**

Section recettes d'investissement :

Compte 2188 : - 14 820.08 €
Compte 2031 : + 9 660.00 €
Compte 2128 : + 5 160.08 €

⌚ **Total recettes d'investissement : 0.00 €**

Jean-Mary LEJEUNE indique que la somme inscrite sur l'opération « accessibilité » devait être utilisée pour mettre en jour de diagnostic dans les ERP communaux. Qu'en est-il ?

Henri MAILLOT indique que cette somme devait être utilisée pour faire de petits travaux d'accessibilité, ce qui n'a pas été fait. Le diagnostic bâtiementaire a déjà été fait.

Monsieur le Maire indique que des travaux de mise en accessibilité seront toutefois faits au niveau de certains logements communaux (aménagement de salles de bain avec bacs à douche PMR).

Ouï ces explications et après en avoir constaté que les sections de fonctionnement et d'investissement restent équilibrées, le Conseil Municipal, vote les virements de crédits récapitulés ci-dessous.

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h20.

Questions diverses :

Jean-Mary LEJEUNE indique qu'il a été informé qu'une lettre avait été adressée à l'évêché concernant la résiliation du bail du presbytère. Il précise qu'aucune délibération n'a été prise dans ce sens préalablement. Il demande des précisions sur les raisons et les intentions de la commune.

Monsieur le Maire confirme que c'est une volonté du groupe de résilier ce bail et qu'une lettre de résiliation du bail a bien été adressée avec une échéance fin 2025. L'idée est de récupérer le bâtiment du presbytère à des fins communales tout en maintenant une activité de catéchèse dans l'une des pièces. Des représentants de l'évêché ont été rencontrés en mairie pour évoquer la possibilité de refaire un nouveau bail avec une échéance fin juin 2027 laissant ainsi à la future équipe municipale la possibilité d'étudier une prolongation jusqu'en juin 2030 suite à une nouvelle demande de l'évêché. Si le bail n'avait pas été résilié là, on partait sur 6 ans de plus. Un nouveau bail va être signé.

Jean-Mary LEJEUNE évoque également la demande de la commune d'avoir la possibilité de vendre une partie du terrain situé derrière le presbytère au Saint James. La surface vendue serait de 2000 m² au lieu des 1300 m² convenus initialement.

Monsieur le Maire explique que la surface de 1300 m² concernait le premier projet du Saint James avec l'ancien propriétaire. Le projet actuel avec le Groupe Parinaud porte sur une surface de 2000 m². Ce projet de vente sera soumis à l'approbation du conseil municipal dans les semaines à venir. Le dossier est en cours de rédaction avec notre notaire ; nous voulons toutes les sécurités pour que ce terrain destiné à un hôtel ne soit pas transformé en n'importe quoi ou s'il y avait vente du terrain ou de l'immobilier. La lettre précise qu'une partie du terrain sera vendue car ils sont locataires on doit les informer et ils en ont la jouissance, mais ils ne s'y intéressent pas. Une bande de 15 mètres de large sera conservée à l'arrière du presbytère.

Francine BUREAU regrette que l'on se prive ainsi d'une partie du patrimoine foncier de la commune d'autant qu'il se situe en plein centre bourg. Cet espace pourrait faire l'objet d'une autre destination.

Jean-Mary LEJEUNE rappelle que cette mise à disposition du presbytère remonte à 1820 et que le contexte historique suscite une certaine émotion.

Christian BLOCK explique que la municipalité a bien connaissance de l'ensemble de ces documents qui précise que la maison avait une destination presbytérale sans être pour autant une servitude officielle. Il ne s'agit que d'un simple constat. Une demande aux archives départementales a été faite par le biais du notaire de la commune de sorte à obtenir la totalité de l'acte.

Francine BUREAU souligne qu'au-delà de l'acte c'est la conception de l'aménagement du centre bourg qui est à envisager.

Monsieur le Maire précise que le Saint James tel qu'il existe à ce jour n'est pas viable car ne dispose pas assez de chambres. Pour être rentable, il doit disposer de plus d'hébergements. Ce terrain ne sert pas et très peu entretenu. La vente de ce foncier permettra à la mairie de porter et financer d'autres projets.

Francine BUREAU souligne qu'une réflexion sur des projets auraient pu être menées, le projet de territoire était une opportunité. Elle rappelle que des Bouliacais souhaitaient faire des jardins partagés et que ce site aurait pu tout à fait convenir. Elle demande si les paroissiens ont été rencontrés et consultés sur le projet. Elle s'interroge sur le devenir du presbytère qui, après les terrains, pourrait également être vendu un jour et sur la façon de financer les projets lorsque tout le patrimoine aura été cédé.

Jérôme LAMBERT indique que ce projet est toujours d'actualité et que les représentants de cette association ont été reçus dernièrement en Mairie.

Monsieur le Maire indique que les paroissiens se plaignent avant tout de l'absence de messe à Bouliac. Il y a un manque de communication avec la population, qui ne connaît pas forcément M. le Curé. L'activité principale se trouve à Quinsac ; pourquoi ne sont-ils pas logés dans cette commune.

Francine BUREAU explique qu'il y aurait un problème de clés des portes de l'église et que le diacre et des personnes de la paroisse attendent depuis plusieurs mois un double. Elle propose pour faciliter l'ouverture et la fermeture de l'église qu'ils aient deux ou trois clés.

Laurent CLUZEL, DGS, explique que la clé d'origine a été cassée et qu'elle est actuellement en réparation auprès d'un serrurier d'art de Bordeaux. La réparation et la fabrication de telles clés historiques demandent un certain temps. Il précise que les personnes ont été tenues informées de cela.

Christian BLOCK rappelle que l'église est classée monument historique et qu'il est important de limiter la diffusion de doubles de clés.

Francine BUREAU évoque un article de « ICI Gironde » juin 2025 sur la fermeture de plusieurs bureaux de poste en Gironde parmi lesquels celui de Bouliac. Elle demande des précisions sur cela.

Monsieur le Maire indique que le bureau de poste de Bouliac ne fermera pas pour le moment. Pour autant, il est fort possible que cela arrive dans quelques années. Une réflexion a été menée pour que l'agence postale soit installée dans la mairie.

Laurent CLUZEL, DGS, explique que l'association des Maires de France est en charge des négociations avec les instances de la Poste.

Christian BLOCK indique que la municipalité sera vigilante mais qu'à ce jour, la Poste est bien compétente et que la commune ne peut se substituer. Les services postaux évoluent très vite notamment par le développement des services numériques.

Jean-Mary LEJEUNE demande à Monsieur le Maire d'user de son pouvoir de police pour mettre en demeure la gendarmerie pour réparer rapidement leur mur de soutènement de la Côte de Bouliac voire leur imposer une astreinte financière. A défaut, si un financement de l'Etat était à rechercher, il pourrait être proposé que la gendarmerie nous cède du foncier et/ou des appartements pour y faire des logements sociaux.

Monsieur le Maire indique qu'il y a eu une réunion sur le site il y a quelques jours. Il précise que des études techniques sont en cours de finalisation. La solution retenue devrait consister à un cloutage des parois.

Christian BLOCK explique que l'on a bien un interlocuteur spécifique au sein des services de la gendarmerie qui suit le dossier. Il précise qu'il s'agit de travaux importants qui nécessiteront sûrement la fermeture de la Côte de Bouliac.