

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Session ordinaire – Séance du 17 février 2025

Délibération n° 2025_014
CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES - OBSERVATIONS DEFINITIVES RELATIVES AU
CONTROLE DES COMPTES ET DE LA GESTION DE LA SPL D'AMENAGEMENT LA FABRIQUE
DE BORDEAUX METROPOLE POUR LES EXERCICES 2018 ET SUIVANTS

Le Conseil Municipal de la Commune de Mérignac dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Alain ANZIANI, Maire, par suite d'une convocation en date du 11 février 2025.

Nombre de conseillers en exercice : 49

PRESENTS : 47

Mesdames, Messieurs : Jean-Marie ACHIARY, Alain ANZIANI, Arnaud ARFEUILLE, Jean-Charles ASTIER, Léna BEAULIEU, Serge BELPERRON, Aude BLET-CHARAUDEAU, Amélie BOSSET-AUDOIT, Ghislaine BOUVIER, Jean-Pierre BRASSEUR, Sylvie CASSOU-SCHOTTE, David CHARBIT, Alain CHARRIER, Gérard CHAUSSET, Marie-Ange CHAUSSOY, Jean-Michel CHERONNET, Jean-Louis COURONNEAU, Hélène DELNESTE, Sylvie DELUC, Samira EL KHADIR, Kubilay ERTEKIN, Marie-Christine EWANS, Loïc FARNIER, Vanessa FERGEAU-RENAUX, Maria GARIBAL, Anne-Eugenie GASPARD, Olivier GAUNA, Joël GIRARD, Antoine JACINTO, Véronique KUHN, Patrice LASSALLE-BAREILLES, Emilie MARCHES, Daniel MARGNES, Joël MAUVIGNEY, Claude MELLIER, Marie-Eve MICHELET, Thierry MILLET, Patricia NEDEL, Michelle PAGES, Christine PEYRE, Marie RECALDE, Bastien RIVIERES, Cécile SAINT-MARC, Eric SARRAUTE, Pierre SAUVEY, Gérard SERVIES, Thierry TRIJOULET.

EXCUSES AYANT DONNE UNE PROCURATION : 2

Mesdames, Messieurs : Mauricette BOISSEAU à Véronique KUHN, Fatou THIAM à Marie RECALDE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Véronique KUHN

Monsieur Thierry TRIJOLET, Adjoint au Maire Délégué à l'Urbanisme, Grands Projets Urbains, Habitat, Développement économique et Emploi, informe l'Assemblée que la Chambre Régionale des Comptes (CRC) de Nouvelle Aquitaine a adressé à la Ville le rapport comportant les observations définitives sur la gestion de la société publique locale « Fabrique de Bordeaux Métropole » concernant les exercices 2018 et suivants.

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

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

- « Habiter, s'épanouir » (neuf concessions) avec environ 10 500 logements (à prix maîtrisés et accessions libres), bien loin de l'objectif initial de 50 000 logements. À fin 2023, 2 156 logements étaient livrés et environ 4 400 programmés, soit un taux de réalisation de 20,5 % et une programmation engagée de 42 %.

A Mérignac, la FAB est engagée sur un portefeuille de 2 concessions d'aménagement : Marne et Soleil.

Pour rappel, ces opérations d'aménagement bénéficient d'une localisation exceptionnelle, à proximité du centre-ville de Mérignac et du vaste pôle d'emploi de l'Aéroparc. Le site est desservi depuis avril 2023 par l'extension de la ligne A du tram qui permet de relier l'hypercentre bordelais à l'aéroport. Le périmètre recouvre une vaste zone commerciale monofonctionnelle datant des années 1960, imperméabilisée à plus de 90 % et constituant un des plus importants îlots de chaleur de la Métropole. Il s'agit de les transformer en quartier mixte, vivant et agréable. Cela passe par la construction de logements accessibles, la renaturation des sols ou encore le développement de services et de commerces de proximité.

La FAB accompagne également la Ville en matière d'ingénierie sur l'ilot D du quartier Pichey où une consultation opérateur-concepteur est en cours, en vue de la réalisation d'un programme d'environ 65 logements diversifiés, de commerces, d'une crèche ainsi que d'un square public végétalisé.

- « Entreprendre, travailler » (trois concessions) avec un périmètre d'environ 165 000 m² de surfaces de planchers de locaux professionnels à aménager en 2023. Pour les locaux professionnels au titre des opérations d'aménagement, 15 558 m² étaient livrés à fin 2023 et 105 740 m² étaient programmés, soit un taux de réalisation de 9,5 % et une programmation engagée de 64 %.

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

Dans la réalisation de la programmation, la Fab a su adapter ses objectifs afin de tenir compte du renchérissement à la fois du prix du foncier et des coûts de la construction, ce qui lui a permis de livrer les logements prévus selon un calendrier proche de ce qui était envisagé et en maîtrisant les prix de sortie des logements en fonction des publics ciblés. La Fab a ainsi réorienté ses objectifs afin de proposer des logements à des prix abordables pour les ménages, dans une fourchette allant de 3 000 € à 3 500 € TTC/m² parking inclus, de cibler la programmation aidée sur les petits et grands logements, d'augmenter la part de logements locatifs sociaux et notamment celle de logements en bail réel solidaire, qui répondent à l'objectif initial de prix de sortie des logements à 2 500 €/m².

Dans le rapport ci-joint, la Chambre Régionale des Comptes de Nouvelle Aquitaine évalue la gouvernance et l'organisation de la FAB comme étant satisfaisantes. En matière comptable toutefois, la société a établi jusqu'en 2022 des comptes à partir d'une comptabilité qui n'est pas définitive et susceptible d'être modifiée postérieurement au dépôt des comptes, ce qui affaiblissait leur sincérité et l'exposait à un risque de redressement dans l'hypothèse d'un contrôle fiscal. La société a toutefois

pris des mesures de régularisation en 2023 qu'il conviendra de confirmer à l'avenir.

Enfin le rapport présente une recommandation formulée par la CRC de Nouvelle-Aquitaine :

– valider les fichiers des écritures comptables (FEC) avant la date d'approbation des comptes sociaux par l'assemblée générale (articles 921-3 et 4 du PCG) [mise en œuvre partielle].

Le Conseil Municipal de la Ville de Mérignac

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

ENTENDU le rapport de présentation,

DECIDE :

ARTICLE UNIQUE : de prendre acte du rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes (CRC) de Nouvelle-Aquitaine sur la gestion de la société publique locale d'aménagement « La Fabrique de Bordeaux Métropole » pour les exercices 2018 et suivants.

PREND ACTE

Pour extrait certifié conforme
Fait à Mérignac, le 17 février 2025



Véronique KUHN
Secrétaire de séance



Alain ANZIANI
Maire de Mérignac

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et publiée sur le site Internet de la Ville.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.