

# **CONSEIL MUNICIPAL**

**MARDI 7 NOVEMBRE 2023**

\*\*\*\*

Procès-verbal de la séance du  
Conseil municipal du 26 septembre 2023

## Procès-Verbal du Conseil Municipal du 26 septembre 2023

*L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six septembre à 18h00, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses réunions, sous la présidence de Monsieur le Maire.*

### *Présents :*

Franck RAYNAL - Pascale PAVONE - Stéphane MARI - Jérémie LANDREAU - Stéphanie GRONDIN - Benoît RAUTUREAU - Patricia GAU - Naji YAHMDI - Isabelle DULAURENS - Benoît GRANGE - Catherine DAUNY - François SZTARK - Fatima BIZINE - Dominique MOUSSOURS-EYROLLES - Marie-Céline LAFARIE - Jean-Pierre BERTHOMIEUX - Zeineb LOUNICI - Laurent DESPLAT - Fatiha BOZDAG - Maxime MARROT - Valérie WASTIAUX GIUDICELLI - Christian CHAREYRE - Marie-Claire KARST - Sylvie VIEU - Stéphane COMME - Nathalie BRUNET - Ludovic BIDEAU - Véronique CARLOTTI - Sébastien SAINT-PASTEUR - Philippe CERNIER - Anne-Marie TOURNEPICHE - Sylvie BRIDIER - Alhadji NOUHOU - Christel CHAINEAUD - Élodie CAZAUX

### *Absents ayant donné procuration :*

Emmanuel MAGES	procuration à	Pascale PAVONE
Marc GATTI	procuration à	Stéphane MARI
Sabine JACOB-NEUVILLE	procuration à	Jérémie LANDREAU
Annie LADIRAY	procuration à	Benoît RAUTUREAU
Pierrick LAGARRIGUE	procuration à	Patricia GAU
Cem ORUC	procuration à	François SZTARK
Cendrine POUVEREAU-CHARRIÉ	procuration à	Stéphane COMME
Franck SARRABAYROUSE	procuration à	Stéphanie GRONDIN
Laure CURVALE	procuration à	Sébastien SAINT-PASTEUR
Jean-Paul MESSÉ	procuration à	Anne-Marie TOURNEPICHE
Michaël RISTIC	procuration à	Sylvie BRIDIER
Cédric TERRET	procuration à	Élodie CAZAUX
Benoist REMEGEAU	procuration à	Christel CHAINEAUD

### *Absents :*

Patrick CHAVAROT

*Président de séance : Franck RAYNAL*

*Secrétaire de séance : Christian CHAREYRE*

*Le quorum est atteint.*

\*\*\*

### **Ouverture de la séance par Monsieur Le Maire**

**Monsieur Le Maire** déclare : *« Bonsoir à toutes et à tous. Merci beaucoup de votre présence pour ce Conseil annoncé il y a à peine une semaine. Merci beaucoup d'avoir réussi à vous libérer, je remercie également les autres qui ont essayé, mais qui, pour certains, n'ont pas pu. Je vais commencer par faire l'appel. »*

## **Appel des membres du Conseil Municipal**

**Monsieur Le Maire** déclare : « *Le quorum est atteint.* »

\*\*\*

## **Désignation du secrétaire de séance**

**Monsieur Le Maire** déclare : « *Je propose, s'il l'accepte, ce sera une tâche lourde et difficile, que M. Christian CHAREYRE assure le secrétariat de séance.* »

\*\*\*

## **Examen de l'ordre du jour**

1. Taxe d'habitation – Majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale

**Monsieur Le Maire** déclare : « *Nous avons un seul projet de délibération et une question orale.* »

### **aff n° DEL2023 141 : Taxe d'habitation – Majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale**

**Monsieur CHAREYRE** dit : « *Merci, Monsieur le Maire. Cette première et unique délibération concerne la taxe d'habitation, et en particulier la majoration de la cotisation due au titre des logements meublés, non affectés à l'habitation principale. Cette délibération sera présentée par Stéphanie GRONDIN.* »

**Madame GRONDIN** déclare : « *Merci, Christian. Monsieur le Maire, chers collègues, une petite anecdote, encore hier, j'ai des amis qui me demandaient comment faire pour trouver une location sur Pessac et dans les villes aux alentours, je pense qu'ici, nous sommes assez nombreux à être confrontés à ce type de demandes, il suffit d'ailleurs de regarder un peu sur les réseaux le nombre d'annonces concernant des demandes de logement, et je ne parle pas de mes collègues qui reçoivent en audience un grand nombre de personnes. Alors, quel rapport avec la délibération que je vais vous présenter et les résidences secondaires ? Nous constatons ces dernières années une multiplication des locations touristiques de courte durée, proposées par des propriétaires sur des plateformes en ligne bien connues, mais aussi une sous-occupation d'immeubles souvent voués à la location saisonnière, ou parfois peu utilisés par les familles qui les possèdent. Ce sont autant de logements non disponibles qui pourraient en partie répondre à la demande et ainsi faire baisser la pression immobilière que nous connaissons actuellement. Quelques chiffres, en 2018 l'INSEE recensait 13 254 résidences secondaires et logements occasionnels sur la métropole, soit environ 3 % du parc de logements, ce qui n'est pas négligeable, un chiffre qui a doublé en seulement dix ans, d'après l'agence urbanisme Bordeaux Aquitaine. Il a été montré également que plus le nombre de résidences secondaires augmente, plus la pression sur la demande de résidences principales s'accroît. La loi aujourd'hui permet aux communes de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires de 5 à 60 %. Cette surtaxe de taxe d'habitation n'est pas applicable partout en France, une zone spécifique est prévue par la loi, elle concerne les communes qui sont situées en zone tendue, c'est-à-dire là où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, et qui entraîne des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. La liste des communes est définie par décret, d'ailleurs le décret en janvier 2023 a étendu cette zone à d'autres communes, et Pessac est, bien entendu, classée en zone tendue.*

*Pourquoi avons-nous décidé aujourd'hui de recourir à ce dispositif de majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ? Pour deux raisons. Tout d'abord, pour inciter les propriétaires à remettre sur le marché locatif des logements actuellement sous-occupés, et ainsi rediriger ces locations vers la location à l'année. Cette démarche permet, comme j'ai pu le dire, de lutter contre la pression immobilière au profit du parc résidentiel, mais aussi cela permet d'obtenir des recettes supplémentaires. Selon les données disponibles, le nombre de résidences secondaires en 2015 à Pessac était de 172, ce nombre est passé en 2023 à 428 résidences. Il s'agit donc d'une forte augmentation en à peine huit ans. Au regard de la tendance actuelle, cela va plutôt s'accroître, dans les années à venir, que diminuer. Ce seront autant de logements potentiels susceptibles d'être remis sur le marché locatif qui ne le seront pas. En termes de recettes potentielles, avec également la revalorisation des bases, nous estimons à 263 000 euros de recettes supplémentaires pour la Ville. Quelques précisions sur le dispositif : ce dispositif concerne les seuls logements imposables à la taxe d'habitation, la majoration est appliquée aux seuls logements meublés non affectés à l'habitation principale. La surtaxe concerne également les dépendances de l'habitation, c'est-à-dire piscine, etc. Le montant de la taxe s'obtient en multipliant la valeur locative cadastrale du bien par le taux d'imposition communale. Certains propriétaires de résidences secondaires ont la possibilité de demander à être exonérés de cette majoration s'ils remplissent une des trois conditions suivantes :*

- *si leur activité est proche de leur résidence secondaire et les oblige à y résider,*
- *s'ils sont dans l'impossibilité d'affecter le logement à un usage principal pour une cause étrangère à leur volonté, c'est-à-dire par exemple pour des travaux de longue durée,*
- *et s'ils doivent quitter leur résidence principale pour entrer dans un établissement d'accueil spécialisé, maison de repos, EHPAD.*

*Pour bénéficier de cette exonération, il convient d'en faire la demande auprès du service des impôts. Aussi, pour conclure, dans ce contexte d'inflation, d'augmentation des taux des prêts immobiliers, où se loger devient de plus en plus compliqué, la Ville de Pessac a décidé de majorer de 60 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Nous faisons ceci afin de remettre sur le marché locatif des logements actuellement sous-occupés, pour répondre à la demande de logements. Plusieurs Villes ont, bien sûr, déjà effectué cette majoration maximale : Paris, Lyon, Marseille, Nice, Grenoble, Montreuil, Bagnolet, et plus près de chez nous, Bordeaux, Eysines à hauteur de 50 %, Biarritz, Hendaye et bien d'autres. Souhaitant instituer cette majoration dès 2024, nous devons délibérer avant le 1<sup>er</sup> octobre 2023, d'où ce Conseil exceptionnel. Je vous propose donc de passer au vote et d'approuver la majoration de 60 % de la part communale de la cotisation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Je vous remercie pour votre écoute. »*

**Monsieur Le Maire** déclare : « *Merci beaucoup, Stéphanie. Est-ce qu'il y a des demandes de prises de parole ?* »

**Monsieur Le Maire** donne la parole à **Madame CHAINEAUD** qui dit : « *Monsieur le Maire, chères et chers collègues. Nous voterons cette délibération qui va dans le bon sens, puisqu'il s'agit de voter une hausse de la taxe d'habitation des résidences secondaires à Pessac, Pessac qui conserve sa place de ville en zone tendue, selon le décret de 2023. Du fait de son attractivité, de sa proximité avec Bordeaux et des universités, la demande de logements est particulièrement forte, et plus encore dans les quartiers proches du campus Talence, Pessac, Gradignan. Outre la difficulté à trouver un logement, les zones tendues se caractérisent également par des loyers en général plus élevés, en raison de la loi de l'offre et de la demande en faveur des propriétaires. D'ailleurs, selon un article du Figaro le loyer médian des maisons à Pessac a connu une hausse de près de 25 % sur cinq ans, entre mars 2018 et mars 2023 et le loyer médian des appartements, je parle de loyers, je ne parle pas d'achats, a connu une hausse de près de 31 % sur la même période.*

*Sur la dernière année, selon le média Capital, le loyer médian à Pessac a augmenté de +6,4 % pour les locations de types T1, +2,2 % pour les locations de types T2, qui sont les biens les plus recherchés par les étudiants et les jeunes actifs sans enfant, étudiants, qui sont très nombreux sur notre commune, du fait de notre campus sur Pessac. Parmi les outils à la disposition des municipalités, la hausse de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires afin d'inciter les propriétaires à les mettre ou remettre sur le marché de la location, et permettre ainsi une hausse de l'offre, comme vous le soulignez, rappelant ainsi que la Ville peut contribuer à fluidifier le marché locatif local. À Pessac, même si la mesure portait ses fruits, participait à fluidifier le marché locatif, l'effet induit sera minime puisque selon les statistiques de l'INSEE, Pessac comptait en 2021 555 résidences secondaires pour 31 609 résidences principales, soit 1,7 % des logements sur la commune. Ce ne sont pas quelques biens qui retourneront sur le marché locatif, même si c'est toujours mieux que rien, qui permettront une baisse des montants des loyers par le jeu de l'offre et la demande. Seule une politique incitative par le jeu fiscal, avec d'autres baisses, et des campagnes de sensibilisation à l'intention des propriétaires sur les difficultés croissantes des locataires qui ne font que s'aggraver, avec en combinaison la hausse de l'énergie, +10 % encore en août, et l'alimentation, qui touche tout à chacun, pourrait peut-être inverser la tendance de cette hausse continue des loyers à Pessac. Incitation fiscale et sensibilisation, notamment à destination des propriétaires des biens vacants, qui se chiffrent selon l'INSEE à environ 1 259 logements, soit 3,8 % des logements pessacais, ce qui nous amènerait avec les résidences secondaires à, à peu près, 5 % du parc locatif dans le meilleur des cas. Aussi nous espérons que si une modification de la loi venait à permettre de nouvelles expérimentations de l'encadrement des loyers, Pessac se saisira de l'opportunité, comme a osé le faire la Ville de Bordeaux avec l'expérimentation en cours. En attendant, prenons déjà ce qui est offert, et votons cette taxe. »*

**Monsieur Le Maire** déclare : *« Merci, Madame CHAINEAUD. Qui souhaite la parole ? Monsieur SAINT-PASTEUR. »*

**Monsieur Le Maire** donne la parole à **M. SAINT-PASTEUR** qui dit : *« Merci Monsieur le Maire, chers collègues. Cette délibération, en réalité, nous permet de mettre en perspective plusieurs sujets qui nous semblent importants, évidemment celui de la fiscalité, puisque c'est quand même l'objet principal de cette délibération, et évidemment la question du logement qui nous tient à cœur, et je pense, auquel chacun est ici attaché, cela a été rappelé par Madame l'adjointe. Nous sommes souvent confrontés à des demandes sur lesquelles il est de plus en plus difficile d'apporter des réponses ou d'accompagner des personnes, et c'est quelque chose qui est quand même extrêmement pesant actuellement. Sur le volet fiscal, il faut d'abord reconnaître, je pense que nous ne pouvons pas minorer cela, c'est aussi une opportunité pour la commune, dans une certaine mesure, à travers cette majoration, de consolider ses recettes, de disposer de quelques marges de manœuvre, cela a été exposé, supplémentaires pour mener à bien les projets qu'elle souhaite porter. Nous avons quand même une sensibilité sur la question fiscale, avec ces taxes foncières qui sont actuellement distribuées ou portées à la connaissance des contribuables, et qui sont quand même, même si les taux n'ont pas augmenté, reçues avec un enthousiasme extrêmement modéré de la part des personnes qui doivent s'en acquitter. Nous avons quand même, pour les finances municipales, puisque c'est au chapitre 73 que cette recette sera affectée, une hausse importante, il faut le rappeler, plus de 60 millions d'euros prévus au budget primitif 2023, et donc, une recette supplémentaire qui est chiffrée à 263 000 euros, ce qui paraît plutôt dans la fourchette basse, mais je fais confiance à vos calculs.*

*Je m'étais prêté à l'exercice, et donc ce sera quelque chose qui sera forcément positif pour la Ville. Il faut quand même avoir conscience que si les Pessacais ne disposent pas de résidence secondaire, je pense, la plupart du temps, dans leur propre commune, ils sont certains à en disposer ailleurs et nous devons à ce titre être attentifs, parce que c'est une contribution qui est versée par les particuliers, à expliquer ce vote, et cela a été fait pour la raison du logement, et nous pouvons citer sur le bassin d'Arcachon, 28 % des logements sur la*

*commune d'Arcachon par exemple sont des résidences secondaires, qui sont dans des proportions beaucoup plus importantes. S'il n'est jamais agréable de payer un impôt supplémentaire, on peut considérer néanmoins que sont mis à contribution globalement, et cela, des études le démontrent à travers l'INSEE, celles et ceux qui ont la capacité contributive la plus importante, et bien qu'il y ait une différence entre revenus disponibles et patrimoine immobilier, qu'il existe toujours des cas particuliers, certains ont été évoqués notamment dans les cas d'exonération, une personne qui rentre, par exemple, dans un établissement spécialisé, un EHPAD, etc., il se trouve que globalement la loi a plutôt des vertus au niveau des personnes qui seront assujetties. Donc cette fiscalité supplémentaire aura, en gros, en termes de contributeurs, plutôt une cible qui nous semble pertinente. Ce qui finit de nous convaincre par rapport au vote, je ne vais pas faire durer le suspense, qui sera positif sur cette délibération, c'est que nous avons une fiscalité qui a vocation, et c'est tout du moins son but affiché, de convaincre ou de contraindre les propriétaires de résidence secondaire à basculer leur logement soit vers du marché locatif, soit vers une cession, et permettre ainsi d'augmenter l'offre de logements disponibles pour celles et ceux qui malheureusement ont des difficultés à se loger aujourd'hui. Nous sommes, dans une certaine mesure, dans la même dynamique et le même phénomène que la taxe sur les logements vacants, qui malheureusement ne semblent pas démontrer, ce sujet a été évoqué par notre collègue, Christel CHAINEAUD, son efficacité sur Pessac, puisque si nous nous référons aux statistiques de l'INSEE, le nombre de logements vacants qui est important sur la commune a surtout progressé. Il était de 1 082 en 2014, il est aujourd'hui de 1 259 sur les dernières statistiques 2020, soit une hausse de près de 16 %. Espérons, parce qu'il y a aussi des évolutions sur la taxe sur les logements vacants, que cela permette de produire des effets, parce qu'il y a vraiment quelque chose de choquant, particulièrement quand on est amené à être confronté à des situations difficiles, de savoir qu'il y a un tel vivier de logements, et que malheureusement il est en progression sur la ville, et que nous ne pouvons pas répondre à des besoins immédiats de familles ou de personnes individuelles, de pouvoir se loger. Dès lors, est-ce que cette fiscalité supplémentaire sur les résidences secondaires sera suffisante ? Nous pouvons en douter fortement, il faut être honnête, ceux qui se sont prêtés au calcul voient que c'est une fiscalité supplémentaire, mais qu'elle sera difficilement suffisante pour convaincre les propriétaires de céder, mais il est difficile, malgré tout, de passer à côté d'un outil lorsque nous regardons les tensions sur le marché et particulièrement sur notre territoire. Nous avons, parce que cette question du logement est particulièrement prégnante, des associations étudiantes qui ont planté des tentes symboliquement devant l'université Bordeaux Montaigne. C'est vrai que le logement étudiant est particulièrement sous tension aujourd'hui sur la métropole et sur la zone qui concerne Pessac. Je ne vais pas rappeler l'opportunité que nous n'avons pas su saisir sur le Projet de Rénovation Urbaine de Saige qui aurait permis de libérer des logements supplémentaires, mais ce n'est quand même pas totalement incohérent d'y faire référence lorsqu'on a un discours qui essaie de promouvoir l'offre de logements disponibles sur la ville. En cela, lucides sur l'impact réel de cette mesure, nous sommes favorables au choix de majorer de 60 % la part communale de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires, nous voterons donc favorablement cette délibération, sans omettre que d'autres leviers bien plus efficaces, certainement, à court terme, j'ai parlé de la Rénovation Urbaine de Saige, n'ont pas été actionnés, et en ne manquant pas, tout de même, de partager ce questionnement et cette interrogation sur l'évolution du nombre de logements vacants sur la commune, conscients aussi qu'il est difficile d'avoir des leviers d'action sur ce volet-là, mais sans nous départir d'un sentiment d'une certaine exaspération quand nous avons des situations compliquées, et d'avoir plus de 1 200 logements vacants aujourd'hui sur la commune. Je vous remercie de votre attention. »*

**Monsieur Le Maire** déclare : « *Merci, Monsieur SAINT-PASTEUR. Est-ce qu'il y a d'autres demandes de prise de parole ? S'il n'y en a pas, je vois que nous sommes tous d'accord, c'est une très bonne chose. Comme c'est la seule délibération à l'ordre du jour, nous pourrions dire que nous avons fait un Conseil municipal avec une unanimité sur le vote. Je mets aux voix, même si vous avez annoncé vos votes. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Unanimité, je*

*vous remercie. C'était la seule délibération à l'ordre du jour, importante et unanime. »*

### **Délibération votée DEL2023\_141**

Madame Stéphanie GRONDIN, Adjointe au maire, présente le rapport suivant :

Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 actualise la liste des communes situées dans une « zone tendue », c'est-à-dire les communes faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants prévue à l'article 232 du code général des impôts et perçue par l'État.

Les communes figurant dans ce zonage disposent d'un levier fiscal supplémentaire avec la possibilité d'instituer une majoration comprise entre 5 % et 60 % de la part leur revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des locaux meublés, dite « THRS », prévue à l'article 1407 ter du code général des impôts.

Ce dispositif vise à inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché locatif des logements.

Il concerne les seuls logements imposables à la taxe d'habitation. La majoration est applicable aux seuls logements, c'est-à-dire aux locaux affectés à l'habitation et utilisés à des fins personnelles ou familiales. Les logements ne doivent pas être affectés à l'habitation principale de leur occupant. Il en va ainsi que les logements soient loués, à l'année ou à titre saisonnier, ou occupés par leur propriétaire.

À noter que les communes concernées ne peuvent plus percevoir la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) définie à l'article 1407 bis du code général des impôts.

La ville de Pessac qui se situait en zone tendue avait majoré la THRS de 20 % par délibération du Conseil municipal en date du 6 février 2017. Elle continue à se situer en zone tendue en 2023.

#### Modalités d'application et redevables de la THRS

Seuls les occupants d'une résidence secondaire, qui disposent du logement, doivent régler la taxe d'habitation.

Une déclaration d'occupation a été instaurée en 2023 dans la rubrique « gérer mes biens immobiliers » de chaque contribuable dans laquelle chaque propriétaire a indiqué qui était l'occupant du logement.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires est établie pour l'année entière en fonction de la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Son calcul se base sur la valeur cadastrale du logement et de ses dépendances en appliquant les taux votés par les collectivités locales et la majoration appliquée. La valeur locative cadastrale est revalorisée tous les ans en fonction de la variation de l'indice à la consommation.

Aucun abattement ne s'applique sur les résidences secondaires.

Les délibérations instituant la majoration de THRS doivent être adoptées avant le 1<sup>er</sup> octobre 2023 pour une application au titre de l'année 2024, conformément à l'article 1639 A bis du code général des impôts.

### Exonérations :

Sur réclamation présentée dans le délai prévu à l'article R. \* 196-2 du livre des procédures fiscales et dans les formes prévues par ce même livre, bénéficient d'un dégrèvement de la majoration :

1° Pour le logement situé à proximité du lieu où elles exercent leur activité professionnelle, les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de celui de leur habitation principale ;

2° Pour le logement qui constituait leur résidence principale avant qu'elles soient hébergées durablement dans un établissement ou service mentionné au premier alinéa de l'article 1414 B du présent code, les personnes qui bénéficient des dispositions du même article ;

3° Les personnes autres que celles mentionnées aux 1° et 2° qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d'habitation principale.

Les dégrèvements résultant de l'application des 1° à 3° sont à la charge de la commune ; ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

### Respect des dispositions du 3ème alinéa du I de l'article 1407 ter du CGI relatif au taux plafond

Le taux plafond de taxe d'habitation des résidences secondaires et autres est de 57,45 % au niveau national et de 62,08 % au niveau départemental pour l'ensemble des communes. Le taux plafond étant le plus élevé est le taux départemental.

Le taux majoré qu'il est proposé d'adopter est de 22,59 % multiplié par 1,6 (1+ 60 %), soit 36,14 % augmenté par le taux de TH appliqué par Bordeaux métropole soit 8,22 %, au total 44,36 %. Ce taux est inférieur au taux plafond.

Il est donc proposé de majorer la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale de 60 %.

Le Conseil Municipal décide :

Vu l'article 1407 ter du Code Général des Impôts,  
Vu l'article 1639 A du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant

- les tensions sur le marché du logement sur le territoire métropolitain et plus particulièrement à Pessac,
- la croissance des bases nettes de résidences secondaires constatée de 8 % par an depuis 2014,
- la faculté conférée à la Ville de contribuer à fluidifier le marché locatif local,
  
- de majorer de 60 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés ;
  
- de charger Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux ;
  
- d'inscrire les crédits au chapitre 73 du budget.

**Le présent rapport est adopté à l'unanimité.**

\*\*\*

## Questions orales

**Monsieur Le Maire** déclare : « *Il y a une question orale.* »

Question n° 1

**Monsieur Le Maire** donne la parole à **M. SAINT-PASTEUR** qui dit : « *Monsieur le Maire, chers collègues. Le Conseil municipal du 16 décembre 2019 comportait dans son ordre du jour une délibération intitulée : « Création d'un équipement aquatique. » Cette délibération mentionnait, je cite : « Situé au sein du parc de Cazalet, ce projet devra porter une attention spécifique à l'insertion de l'équipement dans le paysage du parc et dans l'espace urbain environnant. Le montant prévisionnel des travaux est estimé à hauteur de 16,3 millions d'euros. » Un tableau de financement était également présent dans la délibération. Lors du Conseil municipal du 19 septembre 2023, à savoir la semaine dernière, vous énonciez que la première fois que nous avons parlé de manière officielle du projet de piscine, c'était pour le ROB, le Rapport d'Orientation Budgétaire, 2021, proposition à ce moment-là de 23 millions d'euros TTC. Vous avez indiqué ensuite comment vous êtes arrivés à 29,1 millions, auxquels s'ajoutent les travaux de dépollution pouvant dépasser les 6 millions, soit un total de 35 millions d'euros. Vous avez poursuivi en déclarant que les 16 millions d'euros étaient un fantasme de notre part. Nous considérons que les Pessacais ont le droit à la vérité sur la façon dont vous gérez l'argent public dont vous êtes dépositaires, et avons du mal à comprendre votre appréciation des éléments budgétaires relatifs au projet. Dès lors, pouvez-vous nous expliquer comment vous pouvez considérer que ce chiffre de 16 millions d'euros, qui est le premier chiffrage du projet, j'ai cité la délibération que chacun peut consulter, est un fantasme. Nous vous remercions pour votre réponse. »*

**Monsieur Le Maire** déclare : « *Monsieur SAINT-PASTEUR, dans votre question orale, vous évoquez une délibération du 16 décembre 2019 relatif au projet de création d'un équipement aquatique, l'intitulé exact de cette délibération est : « Création d'un équipement aquatique. » Ce n'était pas une délibération d'ordre budgétaire, c'est une délibération qui avait pour objet de permettre la demande de subvention auprès de Bordeaux Métropole. Vous insistez sur le montant prévisionnel des travaux hors taxes, estimé à hauteur de 16,3 millions d'euros, soit 20 millions d'euros TTC. Comparons aussi les éléments toutes taxes comprises. Dans la délibération, le coût prévisionnel est affiché en montant prévisionnel, encore une fois, il n'est pas budgétaire, ce n'est pas un document budgétaire, c'est un document destiné à prendre date pour plusieurs raisons.*

*L'objectif premier de cette délibération était d'approuver la création de ce projet, et surtout les opportunités de subventionnement, par rapport notamment au règlement d'intervention de Bordeaux Métropole, dans le cas du plan piscines. Nous avons d'ailleurs débattu à ce moment-là de l'opportunité d'en parler à ce moment-là, sachant que le règlement d'intervention de Bordeaux Métropole avait évolué quelques jours avant pour proroger les délais, mais au moment où nous avons prévu le Conseil municipal, nous n'avions pas cette donnée-là. Le programme complet de cet équipement, son ambition écologique, sa dimension bâtiment intelligent ont été définis bien après cette délibération et ont permis de réajuster le montant total, pour le coup, plan de financement ajusté présenté en juin 2022, avec des éléments budgétaires, puisque nous sommes dans le cadre d'une délibération budgétaire, à hauteur de 23 millions d'euros. C'est la première fois que nous en avons parlé d'un point de vue budgétaire officiel, et que nous avons approuvé à l'unanimité, et donc que vous-même avez approuvé à cette occasion. Je me permettrai en fin de réponse de citer les propos de l'époque de Madame CURVALE qui disait justement : « Faut-il encore avoir un minimum d'éléments sur ce qui en fera le programme ? » Démontrant par là même le côté purement indicatif de ce financement destiné à bloquer des financements, à garantir notre demande de subvention auprès de Bordeaux Métropole. »*

**M. SAINT-PASTEUR** dit : « Monsieur le Maire, je vous concède, c'est un peu fatigant de devoir batailler pour justifier l'évidence. Est-ce que le projet initial était chiffré à 16 millions d'euros hors taxes ? Vous savez très bien qu'il y a un fonds de compensation de TVA qui va être récupéré, pas immédiatement, mais par la suite, qui va ramener le coût initial du projet, et le chiffrage hors taxes se justifiait aussi par ce mécanisme. C'est acté, c'est vérifiable, les délibérations sont là, les propos qui ont été tenus dans les comptes rendus sont là, consultables par tout un chacun. Pour reprendre l'expression qui avait été celle de Monsieur GRANGE lors du dernier Conseil, qui m'accusait de façon un peu incontestable de fraude scientifique lorsque je faisais la comparaison avec des équipements comparables comme celui de Cenon, nier que ce projet initial était chiffré à 16 millions d'euros peut être aussi qualifié en un sens, pour reprendre votre terminologie, de fraude scientifique puisqu'il s'appuie, la démonstration, les 16 millions d'euros, sur des faits, des éléments qui sont tangibles et qui sont actés dans un tableau de financement, fût-il prévisionnel. Alors, forcément, quand vous souteniez la semaine dernière, je vous cite, quasiment in extenso, que la première fois que vous aviez parlé de manière officielle, je ne sais pas ce qu'il y a de plus officiel que l'enceinte du Conseil municipal pour parler d'un projet, comme c'était le cas en 2019, du projet de piscine, que c'était pour le ROB 2021, qu'à ce moment-là on était à 23 millions d'euros TTC, le 16 millions d'euros, c'est un fantasme qui n'est pas réel. Nous ne pouvons pas laisser passer. Et comme vous n'avez pas voulu redonner la parole à ce moment-là, nous sommes obligés de faire appel au règlement intérieur pour clarifier les choses, non pas pour chercher à avoir le dernier mot, parce que je ne vois pas quel est l'intérêt véritablement d'avoir un débat pour savoir qui dit vrai puisque tout le monde peut constater par lui-même que cette délibération existe et que le plan de financement est bien présent, ou nourrir une bataille de chiffres sans fondement, mais parce qu'il est indispensable pour les Pessacaises et les Pessacais de connaître la première estimation réalisée trois mois avant les élections municipales, qui avait fait l'objet d'un dépôt sur table, à savoir sans discussion préalable en commission, et qui n'a pas d'ailleurs fait l'objet de correction. Je me suis permis de relire le programme municipal que vous aviez porté à l'époque, dans le cadre du programme que vous avez présenté aux Pessacais lors des élections en 2020. Donc, de 16 à 29 millions d'euros, on augmente de plus de 180 %, si on inclut la dépollution liée au site, on passe de 16 à 35, dans l'hypothèse haute, qui n'est pas la plus improbable, malheureusement, à savoir une hausse de près de 220 %. Il s'agit d'argent public, quand même, et nous n'incluons pas les coûts de fonctionnement. La définition du mot « fantasme » que vous avez prononcé à mon encontre concernant le montant de 16,3 millions d'euros est la suivante : idée, représentation imaginaire suggérée par l'inconscient. Nous n'étions donc pas dans le fantasme.

Concernant l'inconscience, elle semble plutôt résider dans le fait de vouloir continuer à foncer tête baissée dans un projet qui pourrait avoisiner les 35 millions d'euros, sans prendre le temps de réfléchir à d'autres options, 35 millions d'euros. La dépollution du site est liée par substance, par essence, à la nature du projet. Si vous décidez dans une logique de non-artificialisation dans laquelle il n'y a aucune contestation à avoir, d'un autre projet, les conséquences en termes de dépollution seront probablement différentes et bien moins impactantes financièrement, vous le savez. Concernant les éléments relatifs à la santé publique et à la contamination potentielle de la nappe phréatique, puisque ce point a été évoqué, tout cela se regarde, s'analyse, se réfléchit, et il est clair qu'il ne faut pas transiger avec ce point, comme il ne faut pas attiser les inquiétudes sur une pollution dont nous ne connaissons encore ni l'ampleur, ni la nocivité, ni en fait la réalité sur les riverains qui pourraient utiliser à travers un puits, un forage, l'eau pour un usage domestique. Nous pouvons questionner le bon fléchage de ces 6 millions d'euros, au-delà du coût de la piscine qui est passé de 16 à 29 hors coût de dépollution, pour écarter un risque qui, pour l'instant, est discutable, qui existe peut-être, ou pas, alors que nous savons que les besoins sont nombreux ailleurs. C'est pourquoi, ce projet mérite éclairage et transparence, pour éviter les débats stériles, et qu'au-delà de ce conseil, les Pessacais puissent juger du bon usage de l'argent qu'ils nous confient. Le premier éclairage que cet échange permet d'apporter et la première clarification est bien que le projet initial se situait à 16,3 millions d'euros hors taxes,

*comme en attestent la délibération et vos propos, Monsieur le Maire, lors de ce Conseil municipal de décembre 2019. Il est regrettable que nous n'ayez pas jugé utile de nous laisser répondre au moment du Conseil de mardi dernier, en refusant de nous redonner la parole, comme il est regrettable que vous fassiez cette telle omission en oubliant de mentionner ou de vous référer à cette délibération, à trois mois des élections, je le rappelle, remise sur table, de décembre 2019. Les Pessacaises et les Pessacais apprécieront. Je vous remercie. »*

**Monsieur Le Maire** déclare : *« Merci, Monsieur SAINT-PASTEUR, en matière de débats stériles, vous êtes un maître. Premièrement, vous dites que j'ai refusé que vous repreniez la parole, oui, parce qu'on prend la parole deux fois sur une délibération, pas trois, pas dix, deux fois, et sans avoir recours au procédé de la question orale, vous aviez tout à fait la possibilité d'en reparler lors de ce Conseil municipal, puisque la délibération immédiatement suivante portait sur le même sujet. Donc vous auriez eu tout loisir, d'ailleurs en général vous ne vous en privez pas, de pouvoir reparler du sujet précédent à l'occasion d'une délibération subséquente, comme on pourrait dire pour les marchés. Deuxièmement, vous dites que les Pessacais ont droit à la vérité sur les documents budgétaires, sur les chiffres, sur les deniers que nous manions, heureusement, et c'est la raison pour laquelle les documents budgétaires existent. Le premier document budgétaire de la Ville de Pessac sur lequel figure le montant de la piscine, c'est le ROB 2021, et il figure pour 23 millions d'euros TTC. D'ailleurs, soit dit en passant, vous mélangez allégrement TTC et hors taxes en permanence pour essayer de retenir chaque fois le chiffre qui vous arrange le plus. Avant dernier point, sur le projet spécifique de la piscine, vous maniez les pourcentages de manière, je dirais, un peu hasardeuse. Quand un coût augmente de plus de 100 %, cela veut dire qu'il a plus que doublé, passer de 16 à 29, c'est moins que doubler, ce n'est pas 189 %, sachant qu'en plus, vous comparez du hors taxes et du TTC. Donc, révisez vos tables de calcul et vos méthodes de calcul, je pense que cela permettra aussi aux Pessacais de s'y retrouver, plutôt que des chiffres lancés en l'air de manière extrêmement imprudente de votre part. Dernier point qui renvoie au fond de la discussion que nous avons eue lors du dernier Conseil municipal, c'est la question du choix du lieu. Je pensais que vous aviez compris dans quelle impasse vous étiez allé vous fourrer lors du dernier Conseil municipal. Je vois malheureusement que vous ne l'avez pas compris, puisque vous vous efforcez de dire que nous pourrions encore choisir un autre site, alors vous prenez la précaution de dire : « Si possible déjà artificialisé pour éviter que nous consommions de l'espace naturel. » C'est déjà un progrès par rapport à votre position précédente, mais sachez que de toute manière, quoi que nous fassions, et cela, vous ne l'avez manifestement toujours pas compris, quoi que nous fassions sur le site de Cazalet, maintenant que la pollution est connue, nous devons dépolluer.*

*Et cela, c'est d'un point de vue technique, mais d'un point de vue moral, d'un point de vue sanitaire, il est de notre devoir de dépolluer une pollution dont nous avons désormais la connaissance. Que diraient les riverains, que diraient l'ensemble des usagers de l'équipement, quel qu'il soit, qui figurerait en lieu et place de la piscine, si nous décidions de substituer un lieu, au moment où ils le fréquenteraient ? Et où ils seraient soumis aux émanations qui ont malheureusement déjà atteint très certainement tous ceux qui ont fréquenté les lieux pendant quarante ans. Donc, votre manière de raisonner témoigne d'un singulier engagement en faveur de l'écologie et de la santé publique. Je vous remercie. C'est la fin de ce Conseil municipal, je vous souhaite une bonne soirée. »*

**La séance est levée à 18h40.**

**Procès-Verbal approuvé à l'unanimité lors de la séance  
du Conseil Municipal  
du 7 novembre 2023.**

**Le Président de séance :**

**Le secrétaire de séance :**



*Handwritten signature in blue ink.*

**Franck RAYNAL**



*Handwritten signature in blue ink.*

**Christian CHAREYRE**