



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

KSP GA240109 CRC
29 février 2024

**Dés Chambre Régionale des Comptes Nouvelle-Aquitaine
3 Place des Grands Hommes
CS30059
33064 BORDEAUX Cedex**

Objet : Mémoire en réponse aux observations définitives

Référence KSP GD230431CRC

Contrôle n°2023-000765

MEMOIRE EN REPONSE

I - INTRODUCTION

Les présentes observations font suite au Mémoire d'observations définitives qui ont été portées à la connaissance du Président, de la société d'économie mixte MONT DES LAURIERS (ci-après dénommée « SAEML MONT DES LAURIERS ») par acte dématérialisé du 02 Février 2024.

Les présentes ont pour objet d'apporter tous éléments utiles permettant de compléter et d'apporter des éléments de réponse aux remarques formulées par les Conseillers instructeurs à l'encontre de la SAEML MONT DES LAURIERS, en premier lieu sur son organisation, en second lieu sur les projets menés à terme et enfin sur l'organisation financière qui en a été faite.

Dès à présent, il est à noter que la Cour Régionale des Comptes intervient après avis de Monsieur le Procureur Financier près la Chambre Régionale des Comptes pour un contrôle à compter des comptes ouverts au 01^{er} Janvier 2017, contrôle étendu après avis de Monsieur le Procureur Financier aux comptes 2015 et 2016 postérieurement. Nous constaterons toutefois que l'appréciation globale, qui est portée par la Cour Régionale des Comptes, prend en compte, outre des exercices non couverts par ce contrôle pour en exciper une appréciation générale conduisant à formuler, bien que les exercices antérieurs aux contrôles ne soient pas normalement concernés, des observations laissant à penser que la rentabilité des opérations menées à termes ne seraient pas bénéficiaires bien que, si les seuls exercices concernés par ce contrôle avaient été examinés, une capacité bénéficiaire largement positive aurait été constatée ; mais également une autre entité, la SCI CASCADE DE GARONNE, personne morale différente dont les titres étaient inscrits, jusqu'à sa liquidation à l'actif du bilan.



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
 au capital de 1 636 380 euros
 Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
 33310 LORMONT
 482 866 944 RCS BORDEAUX

II - LA SAEML MONT DES LAURIERS : UNE SOCIETE UTILE CREEE EN 2005

II -1 Sur l'utilité de la SEM et son objet social

Créée en 2005, à une époque où les articles L5215-20-1 et 5217-2 du CGCT n'étaient pas en vigueur dans sa version actuelle la SAEML MONT DES LAURIERS a vu le jour par suite du projet de renouvellement urbain de la commune de Lormont où il existait, à l'époque un fort pourcentage d'habitats sociaux ainsi que de vastes espaces verts, bois et forêts entourant des activités industrielles à proximité du centre-ville de la Capitale régionale.

C'est dans ce contexte particulier que la commune de Lormont devançant les besoins en termes d'habitats de la métropole bordelaise s'est engagée dans un vaste programme de renouvellement urbain et de création d'habitats ainsi que cela est relevé par le rapport en page 7 avec toutefois un correctif à apporter dès à présent dans l'évaluation de l'habitat social relevé comme passant de 70 % à 47 % sans toutefois mentionner le nombre d'habitants de la commune qui a progressé de plus de 12 %.

Évolution du nombre d'habitants

1975 18 719 +73.7%	1982 20 910 +11.7%	199 21 343 +2.1%	1990 21 591 +1.2%	2006 20 944 -3.1%
2007 20 636 -1.5%	2008 19 940 -3.5%	2009 19 955 +0.1%	2010 19 799 -0.8%	2011 20 557 +3.8%
2012 20 740 +0.9%	2013 20 770 +0.1%	2014 21 128 +1.7%	2015 22 131 +4.7%	2016 23 247 +5%
2017 23 538 +1.3%				

Cette société d'économie mixte dont la création des statuts a été initiée par un Notaire bordelais, s'est rapidement vue confiée non pas deux comme le relève le rapport mais trois projets, le premier d'entre eux étant la création du centre « Hygie Formation » destiné à former les préparateurs en pharmacie avec pour tutelle la Fédération des pharmaciens implantée au niveau régional.

Puis, des projets d'ampleur lui ont été confiés tels que la création d'un parc d'entreprise dans le quartier « Carriet » et la réhabilitation du parc de l'Ermitage sud dans le cadre d'un dossier d'ampleur également initialement dénommé « Cascades de Garonne ».

L'objet de la société d'économie mixte a selon ses statuts pour objet de réaliser pour son compte ou pour le compte d'autrui :

- Toutes actions d'aménagement, de construction, de réhabilitation, de rénovation, ainsi que, d'une manière générale, toute opération d'intérêt local visant à développer la vie économique, sociale, culturelle, touristique et de loisirs,



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

- L'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés par elle ou par autrui,
- La cession de ses actifs afin de permettre la réalisation d'opérations d'aménagement, de construction, de réhabilitation et de rénovation.

Si les deux premiers volets sont originellement issus de la création des statuts en 2005, il est vrai que le 4 juin 2019, l'extension de l'objet social de la société d'économie mixte l'a été sans autorisation préalable de la commune de Lormont en contraventions avec l'article L1524-1 du Code général des collectivités territoriales.

« Adjonction » et non « modification », comme la Chambre Régionale le précise, une modification serait en effet irrégulière, une adjonction ou précision ne fait que préciser ce à quoi la SAEM était déjà autorisée de par ses statuts initiaux.

Cette précision, soulevée comme une irrégularité n'en est au demeurant par une ne s'agissant pas d'une modification d'objet mais **d'une précision d'objet**, dont la modification est parfaitement autorisée aux termes du Code des collectivités territoriales.

Cette adjonction n'a au demeurant, aucune incidence sur l'activité réellement portée par la société d'économie mixte dont l'objet avait également été prévu pour accomplir toutes opérations financières commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter la réalisation.

Dès lors, dans les faits et même si l'objet social de la SAEML MONT DES LAURIERS peut paraître vaste, il n'en demeure pas moins que dans les faits celle-ci s'est cantonnée à la mise en œuvre d'opérations rentrant dans son objet social au bénéfice des concitoyens de la commune de Lormont. Il est à noter également que la Chambre ne relève pas que les fonciers aménagés ou vendus de gré à gré étaient à l'origine propriétés de la Ville et qu'ils ont ainsi été fortement valorisés.

Toutefois et comme indiqué à la Cour régionale des Comptes, conformément aux articles L5215-20-1 et L5217-2 du CGCT, la commune de Lormont, actionnaire majoritaire de la SAEML est en train d'étudier les possibilités de rétrocession d'une quote-part du capital à BORDEAUX METROPOLE afin de devenir minoritaire dans le capital de la SAEML.

Quoi qu'il en soit les conventions d'objectifs avec la Commune ont été mises, conformément à la demande de la Chambre régionale des comptes, mises en œuvre.

II-2 Il est fait grief par ailleurs à la SAEML MONT DES LAURIERS d'avoir une gouvernance et un pilotage perfectible.

Si sur ce dernier point, la commune s'est engagée à formaliser ses relations avec la SAEML dans une convention d'objectifs ainsi que dans la passation de nouvelles conventions d'assistances techniques et administratives avec la société DOMOFRANCE (qui ont d'ores et déjà été signées), il n'en demeure pas moins que ce qui est considéré comme des « irrégularités » par les Conseillers-instructeurs de la Cour Régionale des Comptes relève davantage de l'ERREUR que de



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

L'IRREGUARITE, erreurs, souvent de plumes d'ailleurs, couvertes par le fonctionnement intrinsèque de la SAEML MONT DES LAURIERS qui a toujours depuis l'origine été collégial **comme cela doit être** dans une Société Anonyme.

II -2-1 Sur l'ambigüité de la notion de Direction Générale

S'il est vrai que les statuts interdisent au représentant d'une commune agissant par l'un de ses représentants le cumul des fonctions de Président, et de Directeur général (dans les statuts originaux), il n'en demeure pas moins que le Président de la SAEML MONT DES LAURIERS est désigné par le Conseil d'administration tout comme d'ailleurs le Directeur Général.

Si l'on reprend les procès-verbaux de nomination, le Conseil d'administration élit **Un président** et non un Président -Directeur Général.

Ce dernier d'ailleurs prendrait ses fonctions par nomination du Président ainsi que cela ressort de l'article 20 des statuts, et tiendrait ses fonctions de la société.

L'article 20-2 des statuts, que relèvent les Conseillers instructeurs, indiquant que « **les représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements ne peuvent pas être désignés comme directeur général** » en tirant une conclusion selon laquelle le Président Directeur Général ne pourrait être le Directeur Général obéit à une lecture rapide.

Car en effet, le poste de DIRECTEUR GENERAL, entièrement dissociable de celui de PRESIDENT, **ne saurait être exercé de manière autonome, sans présidence**, par un représentant d'une collectivité territoriale, mais le Poste de Président comprend nécessairement la fonction de direction générale, c'est d'ailleurs en ce sens que les statuts sont rédigés, en leur article 20-2.

Si l'on met en perspective les articles 19, 20.1 et 20.2, on comprend fort bien cette distinction puisque **Le Président du CA peut être soit une personne physique, soit une collectivité territoriale ou un groupement.** ».

Cette lecture combinée des articles précités permet ainsi de lever l'ambigüité sur cette notion de directeur général et de constater qu'il n'y a pas, dans la SAEML, de directeur général (qui tiendrait au demeurant ses pouvoirs du Président, MAIS que le Président, parce que la dénomination légale dans une SA est « Président Directeur Général », a par abus de langage cette dénomination.

Quoi qu'il en soit une révision globale des statuts de 2005 est à l'étude pour clarifier e manière formelle, ce qui a été relevé par la COUR REGIONALE DES COMPTES.

II -2-1-2 Sur le nombre d'administrateurs et II – 2 -2- 1 Sur la Présidence

La chambre fait remarquer que le nombre d'administrateurs n'a pas été en corrélation avec les statuts.



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

Cette remarque dont le fondement laisse interrogatif :

« 2.2.2.1 Le nombre statutaire de sièges au CA a toujours été de neuf depuis la création de la SAEMML, dont cinq pour la ville de Lormont. Conformément à l'article L. 1524-5 du CGCT, le nombre de postes attribué à la ville est proportionnel au capital détenu.

Le nombre réel d'administrateurs a toujours dépassé le nombre statutaire durant la période, comme en attestent la réponse de la société ainsi que le procès-verbal de l'assemblée générale (AG) du 17 novembre 2020 : entre 2015 et novembre 2020, le conseil comptait 11 membres, dont six représentants de la ville ; depuis 2020, il en comprend 10 dont cinq ne représentant pas la commune au lieu de quatre, ce qui prive Lormont de la majorité absolue des sièges.

Ces anomalies accroissent la fragilité des décisions prises, notamment depuis 2020 et la perte de la majorité absolue des sièges par la ville, et ce malgré la prépondérance de la voix du président. »

Or les statuts prévoient :

15.1 - Composition
15.1.1 La société est administrée par un conseil d'administration composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus.

CQFD

De même, La chambre ferait grief à la SAEMML de ne pas avoir tenu compte des délégations dans la désignation des administrateurs, or il semble logique que la commune ait nommé des administrateurs en fonction de leur délégation et non de leur compétence.

Sur la Présidence

Deux Présidents ont été nommés à la tête de la SAEMML MONT DES LAURIERS depuis 2012, Monsieur Marc GALET du 7 juillet 2012 au 17 novembre 2020, puis Monsieur Philippe QUERTINMONT à compter de cette date.

A noter, qu'ils ont été désignés aux termes des délibérations comme **Présidents du Conseil d'administration** et non comme **Présidents Directeurs Généraux** même si par abus de langage, il est exact que les k-bis fassent ressortir cette qualité quand bien même, ils n'en exerceraient pas la fonction puisqu'aucun Directeur général, personne physique, ou morale n'a été désigné pour diriger la SAEMML MONT DES LAURIERS (cf infra).

Ainsi dès son prochain conseil d'administration, il sera pourvu au correctif pour lever toutes ambiguïtés.

Quant à la limite d'âge relevée comme étant dépassée concernant Monsieur Marc GALLET, il est à rappeler que sa nomination en 2012 a pris place dans un contexte démissionnaire de Monsieur Jean TOUZEAU, également Maire de la commune, afin d'éviter toute incompatibilité des décisions



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

et respecter l'indépendance nécessaire quant aux actes ordinaires quotidiens de la SAEML MONT DES LAURIERS.

Comme les instructeurs l'auront remarqué, la SAEML MONT DES LAURIERS a un fonctionnement **ultra simplifié et bénévole** et si en effet, le Président, a dépassé l'âge maximum pour être élu comme tel, toutes les décisions qui revêtent une importance ayant pour conséquence les actes de gestion ou de disposition à l'exception des actes courants (réception des correspondances, traitement et mise à l'ordre du jour des conseils d'administration) ont été abordés, avalisés, et voté soit par le Conseil d'administration dans sa globalité, soit encore par les actionnaires de la société réunis en Assemblées Générales.

Concernant les quorums des Conseils d'administration, ainsi que cela a été dit ci-dessus, une simplification des statuts est en cours de rédaction.

Il en va de même de la représentation équilibrée homme/femme conformément à l'article L225-17 du Code de commerce.

Il sera porté désormais un soin particulier à l'établissement des procès-verbaux jusqu'alors établis par un service juridique externe, notamment concernant leur cote et les mentions des votes, nécessairement pris en charge et dont recommandation est faite.

A cet égard et jusqu'au 31/12/2016, il existait une convention d'assistance juridique et fiscale avec le GIMO, Groupement depuis lors dissout, qui organisait les assemblées juridiques et tenait la plume lors de celles-ci, chargée également du suivi de ces procès-verbaux ainsi que de leur communication.

Il est noté que la Cour régionale des comptes souhaite des procès-verbaux détaillés et circonspects sur chaque décision prise, ce qui sera le cas dorénavant.

II -2-3 En ce qui concerne la diffusion des informations obligatoires auprès des différentes autorités de contrôle.

Concernant les déclarations à établir auprès de la HATVT relatives aux services 2019 et 2021, la situation a été, au jour où le rapport définitif est établi, régularisée dès le mois de Novembre dernier en ce compris celle du Maire de Lormont, bien que cette observation concerne davantage la Commune que la SAEML en elle-même.

En ce qui concerne l'activité de la SAEML MONT DES LAURIERS, les rapports écrits de la société sont désormais effectués et présentés à la Commune en Conseil municipal.

Concernant la transmission au contrôle de légalité, le nécessaire est désormais régularisé et sera effectif, toutes les communications prescrites ayant, pour l'heure été faites.

Ainsi, s'il est vrai que quelques carences sont relevables *stricto sensu* dans la gestion administrative de la SAEML MONT DES LAURIERS, il ne s'agit que de formalités administratives sans lien avec l'intérêt de la société et des administrés.



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

Aucun salarié n'est rattaché à la société et les administrateurs et son Président sont TOUS des bénévoles.

Le cabinet comptable détenteur du marché en charge du suivi juridique de la SAEML MONT DES LAURIERS, quant à lui, n'a pas ou mal appréhendé cette communication **qui est désormais effective**.

Il est ainsi exact que les décisions doivent être mieux formalisées et l'absence de salarié permanent de la SAEML MONT DES LAURIERS qui se cantonne à son objet social sans exposition de charges, peut certes être améliorée avec toutefois une rentabilité qui sera nécessairement amputée dans le cadre des charges fixes qui augmenteraient.

Les contrats ainsi passés avec la société DOMOFRANCE ont toujours été à l'appui des sujets financiers et fiscaux et initialement juridiques de la société, qu'il s'agisse des communications annuelles aux membres du Conseil comme aux Associés.

Les points techniques juridiques, quant à eux, ont toujours été suivis par un cabinet d'avocat externe, permettant à la SAEML de prendre position ou de se dégager d'engagements contractuels correctement passés lorsque les aléas conduisent à une modification du périmètre des cocontractants.

Ce même cabinet a protégé et continue de protéger les intérêts de la SAEM dans le cadre des conventions opérationnelles mais également des contentieux dont la SAEM a fait l'objet avec une gestion de ceux-ci ayant permis, au travers des pièces présentées en justice, d'avaliser les positions prises (Cf : Contentieux quant aux travaux du CFA, Contentieux quant à une demande indemnitaire suite à l'abandon du projet « Cascades de Garonne », etc.)

Les actions correctives, notamment concernant le suivi des assemblées générales, les Conseil d'administration et les actes de gestion courants qui peuvent exister ou qui pourront exister sur la suite qu'entendra donner la SAEML MONT DES LAURIERS à ses activités, sera mise en œuvre, avec un archivage en interne des différentes pièces prescrites par la loi.

Cette revue des erreurs ou omissions, voire carences, dans le formalisme administratif étant soldé et depuis lors corrigé, il y a lieu d'examiner l'activité opérationnelle de la SAEML MONT DES LAURIERS sur la période 2015 à 2022.

III La SAEM MONT DES LAURIERS : Une société à actions concrètes et économiquement bénéficiaire

Outre un bail à construction sur le centre de formation qui se poursuit sans difficulté autre que celles liées à l'entretien d'un bâtiment loué, deux opérations sont ainsi concernées, l'opération « Carriet 1 » ou Parc Actif et l'opération relative à « l'Ermitage sud » (anciennement Cascades de Garonne) par la cession foncière intervenue.

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS**

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

S'il est vrai qu'il n'existe pas de comptabilité analytique opération par opération, les opérations comptables sont en revanche globalement toutes retracées dans la comptabilité de la société avec un suivi possible de chaque dépense affectée à chacun des projets.

III - 1 Ainsi l'opération « Carriet 1 » qui s'est achevée en 2017 par une dernière cession foncière à une filiale de BOUYGUES CONSTRUCTIONS, dénommée LINKCITY a permis sur cette opération de dégager un résultat bénéficiaire de plus de 100 000 €.

Aucune recommandation n'a été apportée par la Cour sur ces opérations menées pendant 5 ans.

III-2 La seconde opération quant à elle sur « l'Ermitage sud » est suffisamment relatée dans son historique dans le rapport de la Cour Régionale des Comptes.

Toutefois, l'appréciation qui en est portée, outre le fait qu'elle excède la période de contrôle, puisqu'est prise en compte la comptabilité de cette opération **depuis 2013**, ressort, si l'on s'en tient à la seule période de contrôle, à une cession foncière à un prix au mètre carré, qui quand bien même serait-il impacté des travaux mis à la charge de la SAEML (confortement des falaises) est toujours bien supérieur à l'évaluation qui a été faite par la DIE (Direction de l'Immobilier de l'Etat) sur la partie basse pour la cession qui a été effectuée au même opérateur par CLAIRSIENNE.

Rappelons que le prix au mètre carré, de cette emprise foncière destinée à accueillir, aux termes du PLU en vigueur, qu'une activité économique (et non de l'habitation contrairement à la partie basse, plus fortement valorisée) opérée par la SAEMML fait apparaître un prix au m² de Surface de plancher (SDP) bien supérieur à l'évaluation qui a été faite par la DIE (Direction de l'Immobilier de l'Etat) pour la partie basse.

Un certain nombre de critiques passives sont formulées par la Cour Régionale, laissant entendre que cette procédure lancée en 2015 subirait des ambiguïtés, et notamment que le vendeur « public » aurait dû procéder par une autre méthode aux termes d'une jurisprudence des juridictions européennes et administratives.

Toutefois, pour rentrer et adhérer à ce raisonnement, permettant de considérer que la procédure suivie pourrait être entachée d'irrégularité, encore eut-il fallu que la personne publique en question (la SAEMML) ait une influence significative sur les développements économiques qu'entendait mettre en œuvre l'acquéreur (orientations, vente avec charge, etc...), ce qui n'a pas été le cas et dont la preuve ne peut être rapportée.

A aucun moment une telle preuve d'influence n'a été rapportée par la Cour des comptes.

Bien au contraire, l'opérateur qui s'est porté acquéreur de cette emprise foncière, au demeurant enclavée et sans vois d'accès, a eu toutes latitudes pour développer un projet dans lequel ni la SAEMML, ni même la commune n'ont pris part si ce n'est dans le cadre des autorisations d'urbanisme qui ne pouvaient qu'être accordées dès lors qu'elles étaient en conformité avec le PLU en vigueur.



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

Historiquement, l'appel à projet qui a été lancé, l'a été dans des conditions légales parfaitement claires avec un projet qui financièrement tenait la route et des opérateurs de qualité.

C'est justement parce que l'un des opérateurs s'est défaussé que la SAEML MONT DES LAURIERS a été contrainte, bien malgré elle, de ne pas poursuivre avec le groupement constitué.

Cette décision, alors même que la SAEML MONT DES LAURIERS aurait pu poursuivre aggravant ainsi ses engagements financiers a été prise, compte tenu du manque de confiance dans les opérateurs restants, qui n'auraient pas manqué d'éprouver des difficultés pour mener à bien l'opération par la suite.

Rappelons à cet égard, et le rapport définitif en fait état, qu'une période de plus d'un an s'est écoulée après la désagrégation de ce groupement, et la présentation de son plein gré d'un opérateur économique capable et techniquement ET financièrement de porter un nouveau projet.

La SAEML MONT DES LAURIERS ayant engagé tant depuis l'origine que depuis 2015 un certain nombre de frais financiers en vue de monter cette opération et bénéficiant de l'appui de BORDEAUX METROPOLE, il fallait ainsi trouver une solution : une cession de gré à gré a donc été envisagée.

Ce choix considéré comme risqué par la Cour Régionale, pour divers motifs, excipant des conséquences qui ne se sont pas produites MAIS qui auraient pu se produire, conduit la CRC à émettre des réserves alors que cette méthodologie, parfaitement régulière, et ce tant que la preuve d'une influence quelconque du vendeur public n'est pas rapporté dans le cadre d'une cession qui se serait effectuée avec charges, a permis de dénouer cette opération au mieux des intérêts de la SAEML MONT DES LAURIERS.

Il sera ainsi répondu point par point à l'argumentation de la CRC ci-après.

Réponse au point 4.2.3.1

« L'inclusion dans la vente d'un terrain appartenant à CLAIRSIENNE »

Une confusion semble s'opérer sur le terrain, objet de la Publicité puisque la Cour relève que la publicité comprend l'inclusion dans la vente d'un terrain appartenant à Clairsienne.

La rédaction de cette publicité n'est pas exactement celle -ci.

Il est certes fait mention de cette emprise foncière puisque les actes de devaient, pour établir un acte efficient et trouver un acquéreur capable de payer le prix dans le cadre d'une opération globalement équilibrée (rappelons ici que nous vendons des m² de falaises, insusceptibles d'être aménagée, également). La SAEM n'étant pas titrée aux termes d'une quelconque promesse, ce terrain n'était pas concerné par l'AVIS publié sauf à titre informatif pour les candidats intéressés.



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

C'est au contraire si cet avis n'avait pas mentionné la globalité de cette opération que la Publicité aurait été sans effet puisqu'elle ne refléterait pas la REALITE de l'opération. Ce principe de Réalité doit ainsi être indubitablement pris en compte par la Cour Régionale des Comptes.

Réponse au point 4.2.3.2.« Un niveau de Publicité réduit »

Il est relevé un niveau de Publicité réduit (N°96).

Compte tenu de ce qui est précisé » ci-dessus, et les deux opérations étant, au moment de la publicité, juridiquement dissociées (elles ne deviendront liées que la promesse signée en 2019, par des opérateurs distincts, le seuil de 5.186.000€ afférent aux concessions, ce dont il n'est pas question ici puisque nous nous trouvons dans le cadre d'une cession de gré à gré, n'est pas concerné.

Réponse au point 4.2.3.3.

« Un avis public et un règlement de consultation trop discret dans les attendus de la ville et de la SAEML »

Outre les pièces d'urbanisme qui étaient en consultation libre, et ainsi que la SAEML l'a déjà énoncé, aucun des candidats potentiels ne pouvait ignorer l'ambition de ce projet porté par la SAEML.

De même, il est inexact d'écrire *que « autre omission de nature à porter atteinte à la bonne information de candidats potentielsrésidentiels et de bureaux »*.

Affirmer cela c'est nier aux candidats potentiels le professionnalisme dont ils doivent nécessairement faire l'objet pour concourir. Aucun opérateur privé sérieux ne va candidater à une opération d'aménagement si celle-ci ne présente pas un équilibre économique qui ne peut passer que par la construction de mètres carrés de résidentiels et de bureaux en partie basse.

Cette affirmation est ainsi purement une critique sans objet autre que celui d'être une remarque d'opportunité et de porter une critique au projet porté par la SAEML, dans ses choix stratégique, et induire ainsi une idée de fragilité de cette opération dans l'esprit d'un lecteur non averti.

Et de manière extrêmement juste, la CRC, relève que les attendus de la SAEML ne sont pas suffisamment développés. Si tel avait été le cas, la cession opérée serait en effet fragilisée par une procédure de vente inadaptée conformément à la jurisprudence établie des juridictions administratives.

Appuyant ses propos :

« pour un marché de travaux ou pour une concession d'aménagement, le seuil au- delà duquel le pouvoir adjudicateur devait faire publier l'annonce à l'Office des publications de l'union européenne et l'enrichir des informations obligatoires était de 5 186 000 € »



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

MAIS nous ne sommes ni dans un marché de travaux ou une concession d'aménagement. La publicité ainsi opérée est parfaitement régulière et suffisante.

Fort de sa position, qui procède d'une appréciation non conforme à la réalité des faits, la CRC tente encore d'appuyer sa démonstration par son point 4-2-5 « **La résiliation problématique par la SAEML de la procédure d'appel à projets.** »

Encore une fois, si cet appel à projet n'a pu être mené à terme, c'est pour des faits extérieurs à la volonté de la SAEML qui s'est trouvée confrontée à un désistement du groupement qui avait formulé une proposition et avait été sélectionné.

Demeurer dans ce schéma aurait sans doute conduit la SAEML à fauter dans le déroulement des opérations postérieures si une résiliation, sans conséquence (la société EMERGENCE en fait d'ailleurs état dans sa réponse à la COUR puisqu'elle semble avoir été interrogée bien que DISSOUTE, par son ex représentant légal,interrogation singulière que la SAEML ne manque pas de relever, et il est bien confirmé qu'à aucun moment une mise en cause de la SAEML par la renonciation dénoncée dans les formes, n'aurait été source de contentieux).

Malheureusement, les FAITS SONT TETUS, et rien des supputations avancées par la Chambre ne s'est produit.

Réponses aux points 4.3.2.aux points 4.3.4.

Les développements contenus dans ces paragraphes n'ont manifestement d'autre objet que de relater la sortie du mode d'appel à projet qui s'est imposé à LA SAEML par l'éclatement du groupement qui avait été attributaire initialement du projet.

Ainsi que cela a été constaté, les délais de recours et les modes de fonctionnement pour parvenir à « sauver » financièrement et économiquement cette emprise foncière (en ce compris celle de CLAIRSIENNE qui constitue un terrain « pollué » insusceptible d'accueillir des mètres carrés constructibles sans de lourds travaux de démolition et d'assainissement préalables) ont été respectés et il appartenait, si une contestation avait vu le jour, d'être introduite dans les délais légaux.

A ce stade, l'esprit « critique » des conseillers instructeurs est à mettre en évidence sur non pas un constat de difficulté inhérentes qui se sont produites et qui auraient pour faits générateurs des faits réels, **MAIS** de travestir une réalité juridique (les actes passés) pour tenter de qualifier une cession de gré à gré en cession avec charges répondant aux dispositions des commandes publiques entrant sous le coup de dispositions légales applicables différentes, que n'aurait, bien entendu, pas suivie la SAEML.

Pour ce faire, une interprétation de faits a été mise en œuvre, faits qui pourtant démontrent, par leur simple chronologie, qu'**AU CONTRAIRE**, la cession ne pouvait relever de la commande publique.

Une abondante jurisprudence démontre que nous ne pouvons nous trouver dans une cession avec charges relevant des dispositions de la commande publique. Pour illustration sur des conditions de



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

requalifications (CJCE 18 janvier 2007 Jean Auroux /Commune de Roanne aff. C-220/05 ; CJCE 18 juillet 2007 Commission / République italienne aff. C-382/05) et nationalement (CAA MARSEILLE 17 mai 2021 requête n°19MA03527 ; CAA BORDEAUX 3 septembre 2020 requête n°18BX04475) et (CAA BORDEAUX 18 juillet 2016 requête n°15BX00192 ; CAA DOUAI 9 février 2021 requête n°19DA02146 ; CAA LYON 16 novembre 2017 requête n°16LY03824).

Quoi qu'il en soit, « les faits sont têtus » et démontrent que les choix opérés par la SAEML l'ont été dans le cadre de la stricte légalité par une cession de gré à gré, sans mise à la charge de l'acquéreur d'obligations, le Groupe PICHET étant libre aujourd'hui de modifier ou renoncer aux permis d'aménager et de construire dans remise en cause de l'acte de transfert de propriété.

Sans s'arrêter le rapport de la CRC poursuit.

Le point 4 et ses développements sont encore une spéculation par critique, tentant de laisser à penser que la procédure de gré à gré serait à la limite de la légalité et que la SAEML a entendu « jouer » avec les règles légales.

Il n'en est rien, la Cour parle de « précautions de rédactions », « d'indices convergents » laissant à penser que la vente avait pour corollaire des objectifs de constructions, etcmême le titre du point 4.2 , ***Le lancement en mai 2015 d'un appel à projets visant à vendre les terrains des Cascades et à les faire aménager par l'acquéreur***

« et à les faire aménager par l'acquéreur » Il ne s'agit là que de pures spéculations encore une fois, destinées à semer le trouble dans l'esprit d'un lecteur non averti en avançant des arguments tels que « la SAEML n'a pas cherché à maximiser le prix de vente de la partie haute dans un contexte alors porteur »

- Est-il utile rappeler qu'une opération de cette ampleur doit nécessairement être équilibrée pour qu'un opérateur privé y porte un intérêt ?
- Est-il utile de rappeler que le prix de cession au mètre carré de la partie haute, à **vocation commerciale** et enclavée est, de loin, supérieur à l'évaluation effectuée par la direction des services immobiliers de l'Etat pour la partie basse et que l'intervention de la DIE n'était pas légalement requise ?
- Est-il utile enfin, de préciser qu'une vente foncière quelle qu'elle soit, doit, en droit privé, être assortie de garanties quant à la chose vendue ?
Manifestement sur ce dernier point, il y a tout lieu de rappeler que la SAEML se voit critiquer quant à la prise en charge de la mise en conformité/sécurité de la vente d'une emprise foncière qui lui incombait sans quoi cette cession aurait pu être purement et simplement être remise en cause et engager sa responsabilité bien au-delà du prix de cession négocié.

Il est surprenant que les conseillers instructeurs n'aient pas, également, abordé cette question nous trouvant dans un raisonnement spéculatif.



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

Rien, de ce qui est avancé par la Chambre de la Cour Régionale des Comptes ne permet de constater l'existence d'une irrégularité dans la procédure de vente de gré à gré. Il n'est fait mention que de supputations, de « aurait pu mieux faire », de « similitudes car le nouveau permis de construire autorise la construction d'équipements à destination hôtelière et commerciale mais non d'équipement public. Il n'en reste pas moins que le nouveau projet, comme en attestent la notice architecturale accompagnant la demande de permis de construire pour la partie haute ainsi que le site internet de la ville, comporte bien un projet d'équipements aquatiques « accessibles à tous ».

Il ne s'agit tout simplement plus du même projet, à défaut pourquoi l'opérateur aurait-il pris le risque d'attendre un nouveau permis d'aménager et un nouveau permis de construire ?

Pour résumer, ce qui semble être le fer de lance de la chambre de la CRC, cette cession de gré à gré aurait dû, pour la satisfaire, prendre une autre forme juridique pour entourer cette cession des garanties les plus fortes au travers d'une cession par marché public.

Malheureusement, d'autres conditions ont permis de manière totalement légale, après abandon de l'appel à projet initial et délai de recours purgé de procéder à une cession à un prix supérieur à celui constaté généralement sur la Métropole Bordelaise pour le même type de biens, sans concession de prix, corollaire d'une obligation à charge de l'acquéreur, dans une relation contractuelle conforme aux cessions du même type et équilibrée en termes d'obligations.

Quant à la prise en charge du confortement des falaises, point 4-3-4

La chambre régionale des comptes fait une analyse juridique erronée des conditions de cession. Le Conseil d'administration ainsi qu'elle le mentionne plus avant avait autorisé la cession de l'emprise foncière assortie d'une condition suspensive de confortement des falaises (pour un prix maximal de 850.000€) et il ne s'agit pas d'une double condition que de se porter caution financièrement de l'exécution de travaux, mais bien au contraire, d'assurer à une obligation de faire une sanction en cas de non-réalisation. C'est bien là, compte tenu des règles et du système légal français, l'application correcte de l'exécution d'une obligation.

Il s'agit ainsi pas d'une double condition, analyse erronée, mais de la sanction prévue à une condition dont la non-réalisation aurait été fautive.

Enfin, il est fait grief d'un défaut d'aval du CA pour constituer cette caution bien qu'au point 2-3-1-2, il est fait grief au Maire de Lormont de ne pas s'être déporté sur l'autorisation donnée au Président de constituer cette garantie :

« L'intéressé ne s'est pas non plus déporté quand le CA du 25 octobre 2021 a approuvé la constitution d'une caution bancaire de 350 000 € afin de garantir l'exécution des travaux de confortement des falaises, condition de l'achat des terrains par Pichet » .



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

Et encore une fois, cette caution avalisée par le Président l'a été dans le cadre de son mandat de Président et non dans le cadre d'un mandat de DIRECTION GENERALE, comme l'écrit la Chambre. **Cette remarque, constitutive d'une pure critique est parfaitement erronée et contraire avec les propres remarques quelques lignes plus haut de la Chambre régionale des comptes.**

Réponse au Point 4-3-5 Une décision entachée par plusieurs irrégularités

La délibération autorisant la cession a été votée le 28 mai 2019. Sa validité est affaiblie par au moins quatre irrégularités flagrantes dont trois ont déjà été signalées : un quorum insuffisant avec quatre présents au lieu de six ; un vote antérieur à l'approbation par l'assemblée générale des actionnaires, le 4 juin 2019, de la modification de l'objet statutaire autorisant ce type d'opérations ; une modification de l'objet statutaire qui n'a pas été précédée d'une délibération favorable du conseil municipal ; et la non transmission de la délibération du 28 mai 2019 au contrôle de légalité. Le fait que la version précédente de l'objet statutaire n'interdisait sans doute pas à la SAEML de réaliser des cessions de gré à gré ne l'exonérerait pas de l'obligation qui lui incombait d'adopter les modifications statutaires et les délibérations dans le respect des lois et des statuts.

Summum de la complaisance, ces remarques de pure forme ne prennent absolument pas en compte la législation propre au droit des sociétés dont relève la SAEML.

Il n'y a pas eu **de modification de l'objet social**, mais **une précision apportée à l'objet social**. A cet égard d'ailleurs, la SAEML a antérieurement à cela procédé à des cessions foncières de gré à gré qui n'ont appelées aucune remarque.

De surcroît pour fragiliser une telle décision, encore faut il qu'il existe, pour ester en justice, un intérêt à agir. A aucun moment cependant il n'est fait mention que hormis les associés, aucun tiers ne détiendrait un intérêt à agir parce qu'une précision d'objet social a été apporté sans que cette décision ne soit soumise au contrôle de légalité.

Rappelons que la version en vigueur du texte à l'époque du contrôle est la suivante :

Article L1524-1 du Code des collectivités territoriales

Version en vigueur du 11 août 2004 au 01 août 2022

Modifié par Loi n°2004-806 du 9 août 2004 - art. 27 () JORF 11 août 2004

Les délibérations du conseil d'administration ou du conseil de surveillance et des assemblées générales des sociétés d'économie mixte locales sont communiquées dans les quinze jours suivant leur adoption au représentant de l'Etat dans le département où se trouve le siège social de la société.

Il en est de même des contrats visés à l'article [L. 1523-2](#), ainsi que des comptes annuels et des rapports du commissaire aux comptes.

A peine de nullité, l'accord du représentant d'une collectivité territoriale, d'un groupement ou d'un établissement public de santé, d'un établissement public social ou médico-social ou d'un groupement de coopération sanitaire sur la modification portant sur l'objet social, la composition du capital ou les structures des organes dirigeants d'une société d'économie mixte locale ne peut intervenir sans une délibération préalable de son assemblée délibérante approuvant la modification. Le projet de modification est annexé à la délibération transmise au représentant de l'Etat et soumise au contrôle de légalité dans les conditions prévues aux articles [L. 2131-2](#), [L. 3131-2](#), [L. 4141-2](#), [L. 5211-3](#), [L. 5421-2](#) et [L. 5721-4](#).

Au surplus la Chambre régionale des comptes fait état du fait que ce défaut de communication :



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

« a toujours privé le représentant de l'État de la possibilité de saisir la chambre régionale des comptes d'une décision de la SAEML qu'il considérerait « de nature à augmenter gravement la charge financière d'une ou plusieurs des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires, ou le risque encouru par la ou les collectivités territoriales ou leurs groupements qui ont apporté leur garantie à un emprunt contracté par la société » Point 2.3.3.

Sauf erreur, jamais sur la période du contrôle une décision de la SAEML « n'a été de nature à augmenter gravement la charge financière d'une ou plusieurs des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires, ou le risque encouru par la ou les collectivités territoriales ou leurs groupements qui ont apporté leur garantie à un emprunt contracté par la société »

Bien au contraire, du temps où le GIMO s'occupait du juridique de la SAEML, période au cours de laquelle auraient pu être prises de telles décisions, c'est-à-dire antérieurement à 2015, les décisions étaient soumises au contrôle de légalité.

Une telle affirmation est factuellement erronée.

L'accumulation « d'irrégularités » dont il est fait mention n'a en réalité pas de sens, sauf à vouloir tromper son lecteur sur la portée réelle de la décision de vente de gré à gré. Ce terme d'irrégularité présente un caractère d'opportunité dans l'appréciation portée sans réel fondement juridique.

Réponse au Point 4.4 « Une opération déficitaire »

Bien évidemment, réécrire l'histoire a posteriori permet d'énoncer un certain nombre de critiques alors même que sont vendus des terrains et des falaises dont l'accès est difficile voire inexistant au jour de la cession.

L'habillage et la structuration juridique des promesses de vente se devaient, compte tenu d'une cession de gré à gré, à un opérateur privé qui allait immobiliser un certain nombre de milliers, voire de millions d'euros dans une opération, d'être équilibrés.

A cet effet, la SAEML MONT DES LAURIERS a accepté la prise en charge du confortement des falaises contrairement à ce qui est annoncé par la Cour régionale des comptes, ce n'est pas une caution bancaire qui a été mise en place mais bien une caution de garantie par séquestre chez le Notaire instrumentaire en vue de la parfaite exécution des travaux par la SAEML.

Enfin sur l'analyse et l'appréciation faite du prix de vente par les Conseillers Instructeurs, la SAEML s'étonne de la méconnaissance des réalités du marché immobilier de Bordeaux (qui ne saurait juste être qualifié de « porteur ») et de l'analyse superficielle de ce prix.

Ainsi la SAEML tient à préciser que :

- La valorisation des fonciers économiques ou commerciaux sur l'ensemble de la Métropole est toujours très largement inférieure à celle des fonciers voués à de l'habitat (il suffit pour s'en convaincre de se référer aux études portées par la Métropole ou des observatoires de l'immobilier).
Or la SAEML a réussi à valoriser son foncier à destination économique plus cher que celui de Clairsienne destiné à de l'habitat.



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
 au capital de 1 636 380 euros
 Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
 33310 LORMONT
 482 866 944 RCS BORDEAUX

- Contrairement aux affirmations de la Chambre, les promoteurs n'achètent pas une surface de terrains mais des mètres carrés constructibles (SDP). Or la SAEML a vendu 19 000m² de foncier pour uniquement 3800m² de surface utile (soit un prix de revient de 720 euros du m² construit) quand Clairsienne a vendu 43 000m² de foncier pour 50 000 m² de surface utile (soit 87 euros le m² SDP). La valorisation pour la SAEML se situe dans les fourchettes très haute du marché immobilier de Bordeaux. La mention relative au fait que la SDP ne serait pas le critère déterminant dans le cadre d'une acquisition par un promoteur privé est parfaitement fausse et contraire à la réalité.

La qualité de l'environnement immédiat est dans le cadre d'une acquisition immobilière, dans une décision d'achat, un facteur décisionnel externe mais certainement pas un facteur décisionnel économique, surtout lorsqu'il s'agit de terrains non constructibles. Seul le développement de SDP est pris en compte, avec un prix de sortie au M² qui sera quant à lui plus ou moins élevé, dépendant de l'environnement du projet.

- Le terrain vendu par la SEM présente des conditions et coûts de construction très élevés du fait de certains risques géotechniques relevés par le BRGM et portés à la connaissance de tous. La conception du bâtiment s'en trouve impactée et son coût également.

La SEM a donc réussi à valoriser son foncier extrêmement bien au regard de la faible surface bâtie développée dessus, de sa programmation (uniquement économique) et des contraintes géotechniques relevées, sans compter le prix de revient qui n'a pas été examiné.

La SAEML a demandé à ce que l'examen du prix prenne en compte ces éléments usuels et incontournables dans l'analyse du prix de cession. Mais il n'en a pas été fait cas.

De cet angle encore, on constate une interprétation « à charge » méconnaissant les réalités économiques des cessions foncières habituellement appréhendées.

Ainsi et contrairement à ce qui est annoncé au point 4.4, il ne s'agit pas là d'une opération déficitaire, sauf bien entendu si l'on mélange les personnalités morales de la SCI initialement constituée avec les comptes de la SAEML MONT DES LAURIERS, qui sont deux entités totalement différentes et dont les associés, l'étaient également.

Si l'on laisse de côté la perte de stock sur l'opération « Cascades de Garonne », période non concernée au demeurant par le présent contrôle, l'opération appelle la physionomie suivante :

Total produit :	2.700.000€
Total Charges : (3.246.380 – 1.132.306) =	2.114.074€
Résultat de l'opération :	585.926€



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

Ceci explique d'ailleurs, comme le relève, la CRC dans son Rapport, le niveau de trésorerie « satisfaisant » de la SAEML encore à ce jour après avoir soldé, à l'exception du financement du Centre de formation (couvert par les recettes annuelles), la globalité de ses dettes, tant aux tiers qu'à ses associés.

Cela démontre bien que cette opération était rentable et s'inscrivait dans un gestion « saine et plus qu'équilibrée » de la SAEML. Si la SAEML devait être liquidée aujourd'hui, la commune et ses partenaires seraient largement bénéficiaire.

IV L'organisation et la SITUATION FINANCIERE

La situation financière de la SAEML MONT DES LAURIERS, depuis 2015, affiche des résultats qui ne prennent cependant pas en compte la construction du Centre de formation des apprentis, dont les comptes globalisent également cette opération, les ressources de la SAEML MONT DES LAURIERS ont toujours été, ainsi, supérieures au montant de sa dette.

Les comptes de la société ont toujours été certifiés par le commissaire aux comptes, **sans réserve.**

Ce qui explique d'ailleurs, avec ce qui corrobore avec ce qui est mentionné ci-dessus, un niveau de trésorerie très élevé avec la conservation même après remboursement de ses dettes à ses actionnaires d'un niveau de trésorerie important.

Réponse sur le « non provisionnement préalable, même partiel des dépenses non réaffectables » du projet primaire.

Cette affirmation est partiellement erronée.

Des provisions pour dépréciation ont été constituées en 2017 et 2018, pour le surplus l'observation est étonnante pour la SAEML, et se justifie par l'application des règles légales comptables liées à la constitution de provisions qui, pour être valablement passées, se doivent d'être probables et non simplement éventuelles sous sanction de rejet de ces provisions par la législation fiscale, du moins en application des règles comptables applicables aux sociétés soumises à la comptabilité privée.

Rien, ni aucun autre justificatif n'aurait permis la constitution de provision avant que la cession n'intervienne car ainsi que la Chambre le mentionne « **les contours définitifs du projet, n'ont été certains qu'au moment de la signature de la promesse de vente** ».

5.2.2. Une diminution de 44% des fonds propres depuis 2013.



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

A aucun moment la Chambre Régionale des comptes ne mentionne que cette diminution des fonds propres **comprend également**, à hauteur de **1.037K€**, la reprise des subventions d'Investissements comptabilisées antérieurement.

Cette mécanique comptable n'a pas été appréciée par la Chambre dans son rapport définitif.

Enfin sur la période 2020 à 2022, la reconstitution d'une partie des capitaux propres n'a été que le fruit des cessions opérées sur le foncier de l'Ermitage Sud.

Ainsi, ce que la Cour Régionale des Comptes qualifie de financièrement soutenable au regard de la situation financière de la SAEML MONT DES LAURIERS à fin 2022 apparait cependant comme un succès dans le déroulement des opérations et le recentrage de l'opération opéré en 2015 par suite de la liquidation de la SCI CASCADES DE GARONNE, ce que la Cour n'a pas manqué de relever, opération qui aurait pu conduire la SAEML MONT DES LAURIERS dans une situation financièrement insoutenable compte tenu d'une part des interlocuteurs mais également du coût des travaux projetés.

Parallèlement ce projet de l'Ermitage Sud, dont la livraison est attendue en 2025, s'est inscrit dans le respect des prescriptions « écologiques » par le respect des prescriptions NATURA 2000 et la préservation de l'environnement par l'implantation en site de substitutions d'espèces préservées et ce, dans l'intérêt des Hommes, des Citoyens et de la Nature.

Toutefois, la SAEML ayant entendu la Cour Régionale des Comptes en ses recommandations, savoir :

Recommandation n° 1. : formaliser la stratégie poursuivie, en cas de poursuite de l'activité, dans un document de portée générale

Recommandation n° 2. : réviser les statuts pour autoriser la désignation d'un élu d'une collectivité ou d'un groupement actionnaire au poste de directeur général ou bien désigner un directeur général qui n'exerce pas ce mandat. [Non mise en œuvre].

Recommandation n° 3. : désigner un nombre d'administrateurs conforme à celui prévu aux statuts en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes. [

Recommandation n° 4. : se doter des moyens nécessaires, en cas de poursuite de l'activité, pour assurer un meilleur suivi des dossiers, des opérations et de la gouvernance.

Recommandation n° 5. : produire, à l'attention des actionnaires de la SAEML, un bilan financier exhaustif de l'opération Parc Actif.

Les actions correctives, notamment concernant le recommandations 1, 2, 3 et 4 sont en cours.

La recommandation numéro 5 sera effective à la diligence des organes comptables de la SAEML.



SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE MONTS DES LAURIERS

Société d'économie mixte à Conseil d'Administration
au capital de 1 636 380 euros
Siège Social : Hôtel de ville, rue André Dupin
33310 LORMONT
482 866 944 RCS BORDEAUX

Telles sont ainsi les observations que le Président de la SAEML entend formuler au Rapport d'observations définitives signifié le 02/02/2024.

Le 29 février 2024

Pour la SAEML,

Son Président Philippe QUERTINMONT

DocuSigned by:

86254B77344945A...