



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE

COMMUNE DE MEYZIEU

(Métropole de Lyon)

Exercices 2020 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,
a été délibéré par la chambre le 18 septembre 2025.

AVANT-PROPOS

La chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a procédé, dans le cadre de son programme de travail, au contrôle de la commune de Meyzieu pour les exercices 2020 et suivants, en veillant à prendre en compte les données les plus récentes.

Le contrôle a été engagé par lettre d'ouverture de contrôle du 17 janvier 2025 adressée à M. Christophe Quiniou, ordonnateur sur l'ensemble de la période de contrôle.

L'entretien de fin de contrôle, prévu par l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, a eu lieu le 5 mai 2025 avec M. Christophe Quiniou, maire de la commune de Meyzieu.

Lors de sa séance du 20 juin 2025, la chambre a délibéré ses observations provisoires. Celles-ci ont été adressées le 23 juillet au maire de la commune.

À la suite d'une consultation des pièces du dossier le 5 août 2025 et d'une audition le 18 septembre 2025, la chambre, lors de sa séance du même jour, a arrêté les observations définitives figurant ci-dessous.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE	5
RECOMMANDATIONS.....	8
INTRODUCTION.....	9
1 LA MISE EN ŒUVRE DES PRÉCÉDENTES RECOMMANDATIONS DE LA CHAMBRE	11
2 LA GOUVERNANCE	12
2.1 Les délégations aux élus et aux agents.....	12
2.2 Les indemnités des élus.....	12
2.3 La commission de contrôle des comptes des entreprises liées à la commune par convention financière	13
2.4 Le rattachement irrégulier d'une conseillère technique et de la direction de la communication au cabinet	13
2.5 Les subventions aux organismes de droit privé.....	14
2.5.1 Un règlement d'attribution des subventions à revoir	14
2.5.2 Le respect des règles de subventionnement	15
2.5.3 La fonction de contrôle de gestion	15
3 LA SITUATION FINANCIÈRE	16
3.1 L'incidence de la réforme de la taxe d'habitation sur les ressources communales.....	17
3.2 L'évolution des ressources institutionnelles.....	19
3.3 L'évolution des charges.....	20
3.4 La capacité d'autofinancement.....	21
3.5 Le financement des investissements.....	21
3.6 L'endettement.....	22
3.7 La prospective financière	22
4 LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES	24
4.1 Le plan d'action pluriannuel et le rapport sur la situation en matière d'égalité entre les femmes et les hommes	24
4.2 L'évolution des effectifs et de la masse salariale	24
4.3 L'organisation et les outils de pilotage.....	26
4.3.1 Les effectifs de la direction	26
4.3.2 Les lignes directrices de gestion.....	26
4.4 Quelques points d'attention identifiés par la chambre	27
4.4.1 La prime de fin d'année	27
4.4.2 Les avantages en nature.....	28
4.4.3 L'organisation du temps de travail et les autorisations spéciales d'absence	28
4.4.4 Des agents rémunérés selon un taux horaire	29

5 LA COMMANDE PUBLIQUE	30
5.1 Les volumes financiers	30
5.2 L'organisation de la fonction commande publique	31
5.2.1 Le service achats et marchés	31
5.2.2 La structuration du processus achat	32
5.3 Quelques points d'amélioration identifiés	32
5.3.1 La computation des besoins	32
5.3.2 Les marchés passés sans publicité ni mise en concurrence préalable	33
5.3.3 Le contrat d'exploitation du cinéma	34
6 LE LOGEMENT SOCIAL, LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES	36
6.1 Le respect des obligations en matière de logement social	37
6.1.1 Une politique publique et une compétence partagées	37
6.1.2 Les obligations en matière de logement social	37
6.1.3 La situation de la commune de Meyzieu	38
6.2 La stratégie immobilière	41
6.2.1 Le périmètre de sauvegarde du commerce	41
6.2.2 Un tissu pavillonnaire complexifiant les projets immobiliers	41
6.2.3 Des projets fortement dépendants de l'accompagnement de la métropole	42
6.3 Le respect du formalisme en matière de transactions immobilières	48
6.3.1 Les cessions immobilières	48
6.3.2 Le cas particulier de la vente en dation	50
6.3.3 L'exercice du droit de préemption et les déclarations d'intention d'aliéner	51

SYNTHÈSE

La commune de Meyzieu est située dans la Métropole de Lyon, à l'est de l'agglomération lyonnaise, en région Auvergne-Rhône-Alpes.

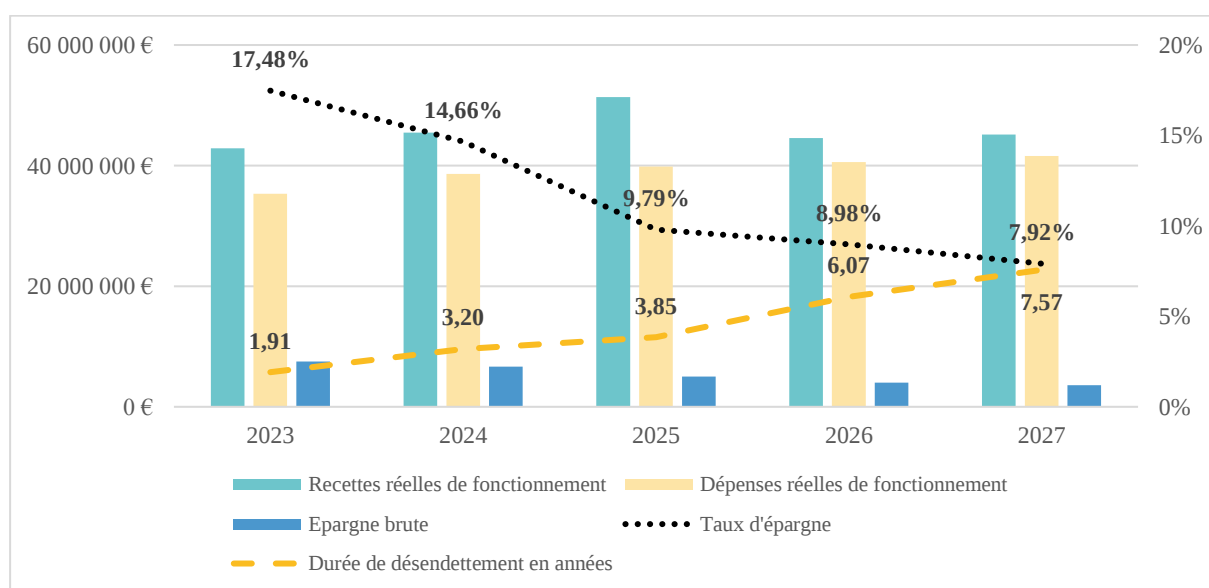
Les services communaux dont la chambre a vérifié le fonctionnement (finances, contrôle de gestion, ressources humaines, commande publique, immobilier) sont bien organisés et disposent de procédures formalisées.

Une bonne situation financière

La situation financière de la commune est actuellement bonne et maîtrisée. Ses dépenses (37,5 M€ de charges de gestion pour 44,6 M€ de produits de gestion en 2024) sont inférieures à celles constatées dans des communes comparables et évoluent moins rapidement que ses recettes. La commune dégage ainsi une capacité d'autofinancement satisfaisante (6,9 M€ en 2024) qui lui permet de réaliser ses investissements avec un faible recours à l'endettement (21,3 M€ en 2024). Ce dernier est constitué de prêts à taux fixe et est plus de deux fois inférieur en montant à celui de communes comparables.

La collectivité a construit en outre une prospective financière robuste, lui permettant un suivi rigoureux de ses dépenses et de ses recettes mais qui tend à montrer une certaine dégradation de sa situation financière entre 2023 et 2027, en raison, principalement de la hausse des dépenses de personnel (+ 3,6 M€) et de l'inflation pour les achats (+ 2 M€). Les produits, après une hausse en 2025, du fait de la vente de biens immobiliers, évoluent faiblement par la suite, sous l'effet de recettes fiscales (+ 1,2 M€) en progression mais de dotations forfaitaires prévues à la baisse (- 0,3 M€).

Schéma n° 1 : Prospective financière



Source : commune de Meyzieu.

De bonnes pratiques en matière de transactions immobilières alors que les enjeux immobiliers sont forts

Le contrôle de la chambre s'inscrit notamment dans le cadre d'une enquête régionale dédiée aux transactions immobilières des collectivités territoriales.

Afin de mener à bien ses projets d'aménagement et de remplir ses obligations en matière de logements sociaux, la commune procède à des ventes et à des acquisitions d'importants biens immobiliers. La direction de l'immobilier de l'État est systématiquement saisie et les estimations respectées.

La commune a fait l'objet d'un arrêté de carence de la part de la préfecture du Rhône en 2020, en raison de la non atteinte de ses objectifs sur la catégorie de logements les plus sociaux. Cette carence a été levée début 2023 du fait des engagements pris par la commune.

La réalisation de nombreux projets immobiliers dépend de la réalisation d'aménagements qui sont de la compétence de la Métropole de Lyon. Plusieurs de ces projets ont pris du retard, en raison des contraintes financières rencontrées par cette dernière.

La bonne maîtrise des règles de la commande publique

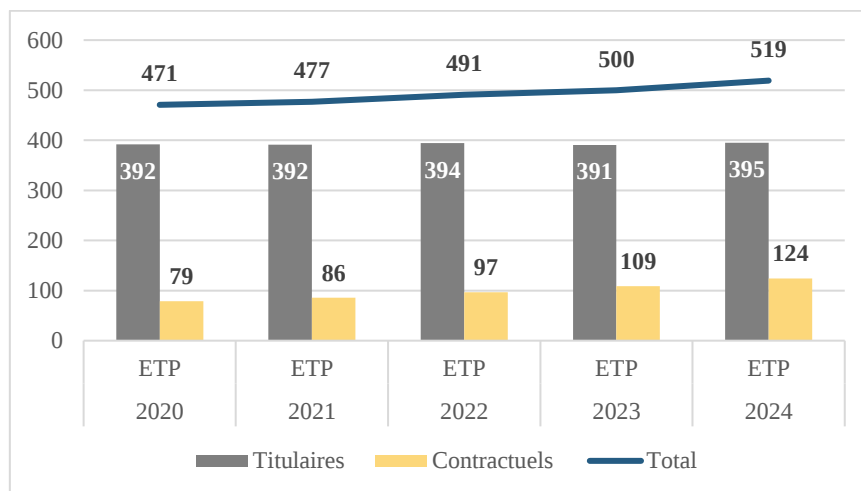
Le service en charge de la commande publique est structuré et les procédures sont formalisées.

Des marges de progrès existent en matière de computation des seuils des marchés publics.

Une attention particulière devra être portée à la convention d'occupation du domaine public accordée à l'exploitant du cinéma municipal, qui aurait dû faire l'objet d'une mise en concurrence lors de sa signature en 2019, ce que son échéance fin 2025 sera l'occasion de faire. Enfin, si une subvention à l'exploitant est possible, elle ne doit pas conduire à la gratuité de la mise à disposition des locaux, qui est proscrite par la loi. C'est pourtant le cas actuellement, dans la mesure où la subvention versée par la commune à l'exploitant compense quasi-intégralement le montant de la redevance acquittée par ce dernier.

Une gestion des ressources humaines globalement satisfaisante mais avec quelques points d'attention

Les effectifs communaux et la masse salariale sont maîtrisés avec des niveaux nettement moindres que ceux observés dans des communes comparables (664 € par habitant en 2024 contre 823 € pour la moyenne de la strate).

Graphique n° 1 : Évolution des effectifs

La qualité de la gestion et de la tenue des dossiers individuels des agents est à souligner. Ils retracent bien leur carrière ainsi que leur procédure de recrutement.

Quelques points qui méritaient une attention particulière ont été corrigés. Tous les agents municipaux, hors cabinet, sont depuis juin 2025 rattachés au directeur général des services. Subsiste la question de la prime de fin d'année, dont les modalités de calcul ont évolué depuis 1984, ce qui n'est pas conforme à la réglementation. Enfin, la commune doit veiller à la suppression des contrats rémunérés selon le nombre d'heures réalisées pour répondre à ses besoins permanents, ce que la réglementation n'autorise pas.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1. : revoir les modalités d'attribution actuelles de la prime de fin d'année.

Recommandation n° 2. : délibérer sur l'ensemble des modalités d'organisation du temps de travail.

Recommandation n° 3. : mettre fin aux contrats rémunérés selon un taux horaire pour répondre à ses besoins permanents.

Recommandation n° 4. : mettre fin à la mise à disposition à titre gratuit des locaux du cinéma.

Recommandation n° 5. : Améliorer l'information du conseil municipal en indiquant systématiquement dans la délibération de vente ou d'achat, l'estimation de la direction de l'immobilier de l'État.

INTRODUCTION

La commune de Meyzieu est située sur le territoire de la Métropole de Lyon, à l'est de l'agglomération lyonnaise, à une dizaine de kilomètres du centre de Lyon. Elle est desservie par le tramway T3 (reliant Meyzieu à la Part-Dieu en 20 minutes), la ligne de navette à destination de Lyon Part-Dieu et l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry, ainsi que par plusieurs axes routiers majeurs (rocade et autoroute). Elle compte 36 437 habitants en 2023, emploie 639 agents et dispose d'un budget de 42 M€.

Les données socio-économiques de la commune sont, dans leur ensemble, proches de celles de la métropole lyonnaise.

Tableau n° 1 : Données sociodémographiques 2021

	Meyzieu	Métropole de Lyon
<i>Variation de la population entre 2010 et 2021</i>	18,5 %	10 %
<i>Revenu médian</i>	23 860 €	23 950 €
<i>Part des ménages fiscaux imposés</i>	58 %	58,1 %
<i>Taux de pauvreté</i>	13 %	16,9 %
<i>Taux de chômage</i>	11,8 %	12,1 %

Source : INSEE.

La commune compte 14 063 logements, dont 13 143 sont occupés à titre de résidence principale. On y dénombre 7 410 maisons individuelles, 6 450 appartements (+ 33 % en 5 ans) et 3 107 logements sociaux. Ces derniers représentent 18 % du parc total de logements.

Tableau n° 2 : Principaux indicateurs financiers de la commune en 2023

	Meyzieu en milliers d'euros	Meyzieu en euros/habitants	Moyenne de la strate en euros /habitants¹
Recettes de fonctionnement	42 160	1 189	1 655
Charges de fonctionnement	35 995	1 015	1 517
<i>Dont charges de personnel</i>	23 554	664	823
Résultat de fonctionnement	6 165	174	138
Recettes d'investissement	9 569	270	525
Dépenses d'investissement	18 290	516	544
Capacité d'autofinancement brute	7 487	211	210
Encours de la dette au 31/12	14 340	404	976
Fonds de roulement	4 110	116	267

Source : chiffres clés de la commune de Meyzieu, fiche DGFIP.

¹ Strate : communes de 20 000 à 50 000 habitants appartenant à un groupement à fiscalité professionnelle unique (FPU).

Enfin, la commune accueille deux quartiers prioritaires de la ville² (QPV) sur son territoire (les Plantées et Mathiolan). Outre l'accès à des financements spécifiques et des exonérations fiscales pour les entreprises qui s'y implantent, la présence d'un QPV permet à une commune d'être surclassée démographiquement, par la comptabilisation en double de la population de ces quartiers. Des recrutements d'agents supplémentaires sont ainsi possibles (emplois de cabinet) ou à des niveaux de grades plus élevés.

La chambre a examiné le processus global de réalisation des transactions immobilières et s'est intéressée plus particulièrement au respect des obligations légales en matière de construction de logement social par la commune, à sa stratégie et enfin, au respect de la réglementation en matière de cessions et d'acquisitions. Quatre opérations, qui présentent de forts enjeux pour la collectivité, ont fait l'objet d'une analyse (voirie nouvelle 33, Peyssilieu, régence-place de la Concorde et gare).

² Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention de l'État et des collectivités territoriales définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 dans l'objectif commun de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines. Ils sont identifiés selon un critère unique, celui du revenu par habitant.

1 LA MISE EN ŒUVRE DES PRÉCÉDENTES RECOMMANDATIONS DE LA CHAMBRE

Dans son précédent rapport de mai 2021, la chambre avait formulé sept recommandations. Conformément à l'article L. 243-9 du code des juridictions financières, le conseil municipal en a pris acte le 16 septembre 2021, et le 29 septembre 2022, les suites données aux observations de la chambre lui ont été présentées. La chambre en a été informée par courrier du 3 octobre 2022.

Plusieurs recommandations étant en cours de mise en œuvre à la date de la réponse de l'ordonnateur, un point d'avancement a été réalisé.

Tableau n° 3 : Bilan de la mise en œuvre des précédentes recommandations de la chambre en janvier 2023 et juin 2025

Rappel des recommandations	En octobre 2022	En juin 2025
Recommandation n° 1 : Supprimer le bénéfice de 10 points d'indices majorés au titre de la NBI aux agents qui n'exercent pas des fonctions d'accueil à titre principal.	TMO	Effectivement mise en œuvre
Recommandation n° 2 : Fixer la durée annuelle du travail des agents à 1 607 heures dans les conditions et délais prescrits à l'article 47 de la loi n° 2019828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique.	TMO	Effectivement mise en œuvre
Recommandation n° 3 : Adopter une délibération fixant la liste des emplois dont les missions impliquent la réalisation d'heures supplémentaires ouvrant droit aux IHTS.	TMO	Effectivement mise en œuvre
Recommandation n° 4 : Instaurer un moyen de contrôle automatisé permettant le décompte des heures supplémentaires réellement effectuées et l'associer à une procédure faisant intervenir l'autorité hiérarchique.	NMO	Mise en œuvre partielle
Recommandation n° 5 : Poursuivre et généraliser les contrôles sur les régies de recettes.	TMO	Effectivement mise en œuvre
Recommandation n° 6 : Poursuivre, sous l'égide de la direction des finances, le travail de fiabilisation des inventaires physique et comptable des actifs immobilisés de la commune, déjà entamé.	MOC	En cours de mise en œuvre (stade avancé de mise en œuvre)
Recommandation n° 7 : Établir une procédure formalisée permettant d'assurer avec complétude et exactitude le suivi des flux (entrées et sorties) des actifs immobilisés, en organisant, notamment, les mises au rebut.	MOC	En cours de mise en œuvre (stade avancé de mise en œuvre)

Source : chambre régionale des comptes.

MOC : mise en œuvre en cours. TMO : totalement mise en œuvre. NMO : non mise en œuvre.

La chambre recommandait précédemment l'instauration d'un moyen de contrôle automatisé permettant le décompte des heures supplémentaires réellement effectuées, associé à une procédure impliquant l'autorité hiérarchique. Par une délibération du 16 décembre 2021, l'intervention du responsable hiérarchique de chaque agent dans la comptabilisation des heures supplémentaires a été votée. Elle demeure déclarative.

L'ordonnateur a répondu à la chambre que les heures supplémentaires, qui donnent majoritairement lieu à une récupération, font systématiquement l'objet d'un contrôle et d'une validation par le supérieur hiérarchique avant transmission à la direction des ressources humaines. Il ajoute enfin que la mise en place d'un système de badgeuse aurait un coût certain d'acquisition, de maintenance et de gestion, sans pour autant garantir le contrôle des heures supplémentaires.

Pour ce qui concerne les recommandations n°6 et n°7, la chambre tient à souligner l'important travail effectué à ce jour. La commune s'est attaché les services d'un cabinet spécialisé afin d'analyser les écarts entre l'inventaire et l'état de l'actif, sur lesquels le conseil municipal s'est prononcé le 14 décembre 2023. Ce travail a permis d'apurer, conjointement avec le comptable public, 822 biens pour un montant de 3,9 M€. De manière concomitante, la commune a continué à actualiser son inventaire et à corriger des anomalies. En 2025, 160 biens devraient de nouveau sortir de l'inventaire et une réflexion est en cours sur l'intégration de plusieurs terrains qui ne sont répertoriés ni dans l'inventaire ni dans l'état de l'actif.

Enfin, pour ce qui est de l'inventaire physique des biens, une responsable du magasin du centre technique municipal a été nommée et centralise pour l'ensemble de la direction des services techniques le suivi des moyens, matériels et biens physiques pour cette direction. À terme, chaque direction ou site municipal devrait se voir doté d'un agent référent sur la question de l'inventaire physique.

2 LA GOUVERNANCE

2.1 Les délégations aux élus et aux agents

Le maire a bénéficié de quatre délégations sur la période de contrôle, toutes conformes à la réglementation. Il a en outre régulièrement rendu compte des actes pris dans le cadre de ces délégations. Les délégations de fonction du maire aux adjoints et conseillers municipaux d'une part, et agents territoriaux d'autre part, n'appellent quant à elles aucune remarque.

2.2 Les indemnités des élus

Les indemnités des élus votées par le conseil municipal respectent les plafonds imposés par la réglementation. Les adjoints et les conseillers municipaux délégués disposent tous d'une indemnité. Le maire perçoit une indemnité au taux de 90 % de l'indice brut terminal de la fonction publique et les adjoints et conseillers, un taux généralement de 24 % sur la période contrôlée, inférieur aux 33 % autorisés sur toute la période.

Ils ont augmenté lors du renouvellement du conseil municipal de 2020. Les montants totaux versés aux élus, cotisations comprises, sont ainsi passés de 197 176 € en 2019 à

271 486 € en 2023 (+ 37,7 %), sous l'effet de la hausse des taux et de celle du point d'indice de la fonction publique, sur la base duquel les indemnités sont calculées.

Depuis la loi du 27 décembre 2019, relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, un état chiffré doit être établi. Ce dernier détaille l'ensemble des indemnités dont bénéficient les élus siégeant dans leur conseil, au titre de tout mandat ou de toutes fonctions exercées en leur sein et au sein de tout syndicat, toute société ou filiales de ces sociétés. La commune respecte cette obligation. Selon cet état, les élus perçoivent une indemnité exclusivement de la part de la commune.

2.3 La commission de contrôle des comptes des entreprises liées à la commune par convention financière

La commune de Meyzieu est tenue, en application de l'article R. 2222-3 du CGCT, de se doter d'une commission de contrôle des comptes des entreprises qui lui sont liées par une convention financière comportant des règlements périodiques (article R. 2222-1 du CGCT). Cette commission, qui n'a pas été instituée, est notamment compétente en matière de contrôle des comptes des délégations de service public. Elle devra être instaurée.

L'ordonnateur a répondu que la composition de la commission de contrôle sera définie à l'occasion de la réunion du conseil municipal prévue le 27 novembre 2025.

2.4 Le rattachement irrégulier d'une conseillère technique et de la direction de la communication au cabinet

Il appartient au maire de fixer le nombre et la nature des emplois de cabinet, dans le respect de l'article 10 du décret 87-1004 du 16 décembre 1987. La commune, qui dispose d'un sur-classement démographique en raison de la présence de deux quartiers prioritaires de la ville (QPV), peut de ce fait disposer de trois collaborateurs de cabinet, plafond qu'elle a respecté, en employant deux collaborateurs de cabinet sur l'ensemble de la période sous revue.

Jusqu'à fin mars 2025, en plus de deux collaborateurs identifiés comme tels, l'organigramme de la commune plaçait également sous l'autorité du directeur de cabinet une conseillère technique dont la fiche de poste décrit sa mission principale ainsi : « *Assure sous l'autorité du directeur du cabinet, la mise en œuvre et le suivi des politiques publiques de la ville. Il apporte un conseil juridique et technique auprès du maire et des élus. Assure également le lien entre le cabinet et les services de la ville* ».

La commune a précisé qu'il s'agissait d'un emploi administratif, gelé depuis 2022. La chambre rappelle que l'ensemble des agents occupant un emploi permanent ne peut être rattaché qu'au DGS³.

³ CAA Paris, 27 novembre 2003, n°03PA01312, Ville de Paris.

Un constat identique peut être formulé à l'égard de la direction de la communication, également placée sous l'autorité hiérarchique du directeur de cabinet alors qu'elle ne peut relever que du DGS.

Lors de sa séance du 12 juin 2025, le comité social territorial de la commune a émis un avis favorable au rattachement du service communication au directeur général des services, ainsi que le fait qu'aucun service n'est désormais plus rattaché au directeur de cabinet.

2.5 Les subventions aux organismes de droit privé

2.5.1 Un règlement d'attribution des subventions à revoir

Dans son précédent rapport, la chambre avait souligné l'intérêt de définir des critères d'attribution des subventions, dans une démarche de transparence et d'équité.

Par délibération du 22 juin 2023, le conseil municipal a adopté un règlement d'attribution des subventions, qui définit une procédure de demande et établit des critères de choix. Le niveau de subvention est déterminé en fonction du nombre de licenciés, la part de majolans, la tranche d'âge des licenciés, le niveau de pratique, l'implication dans la vie municipale et le rôle social, la formation et le niveau d'encadrement et enfin, la valorisation du bénévolat. Chacun de ces critères se voit attribuer des points et une clé de répartition est calculée sur le total des points affectés. Enfin, le projet d'association et la santé financière de celles-ci font l'objet d'une analyse par un contrôleur de gestion. La subvention ne doit pas dépasser plus de 50 % du budget de l'association. En raison de la nature des critères qu'il comporte, ce règlement n'est applicable qu'aux associations sportives. Il n'existe toujours pas de critères pour les associations exerçant une activité d'une autre nature.

En avril 2025, la commune a toutefois décidé de ne pas appliquer les règles précitées et de reconduire, a minima, les montants des subventions de fonctionnement accordés en 2024 à certaines associations sportives⁴. Après examen des demandes de subventions au regard des nouveaux critères, il lui est apparu que leur application aurait entraîné la diminution de leurs montants.

Par conséquent, la chambre invite la commune à appliquer son règlement d'attribution des subventions ou à le redéfinir pour préciser que les critères définis ne sont pas d'application mécanique.

L'ordonnateur indique que selon le règlement d'attribution, la notation calculée n'est qu'une aide au calcul, ce qui explique que le montant final de la subvention puisse s'écarter de celui qui a été calculé en application des critères. Il ajoute qu'une réflexion quant à l'adoption d'un nouveau règlement sera menée au cours du second semestre 2026.

⁴ USM Football, USM Rugby, ALM Basket, Aviron Majolan, Vélo Griffon et Décines Meyzieu Athlétisme.

2.5.2 Le respect des règles de subventionnement

Les subventions versées aux organismes de droit privé ont augmenté de 19 % sur la période. Elles sont inférieures à la moyenne de la strate démographique des communes comparables par habitant (90 € contre 110 €).

Tableau n° 4 : Subventions versées aux personnes de droit privé

En €	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évol.
Total	1 669 655	1 776 049	1 879 179	1 811 673	1 803 280	1 980 426	19 %

Source : chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes d'après comptes de gestion.

La commune respecte l'obligation légale de conclure des conventions avec les associations percevant plus de 23 000 € par an. Elle applique d'ailleurs cette obligation dès 10 000 €.

Tableau n° 5 : Principales associations bénéficiaires de subventions

En €	2020	2021	2023	2024	Total
COS-comité des œuvres sociales	143 000	145 022	174 300	190 520	652 842
Mission locale intercantonale Bron Décines Meyzieu	128 085	115 000	113 000	100 000	456 085
Association des centres sociaux et culturels	98 000	107 000	0	114 970	319 970
US Meyzieu rugby	73 700	73 100	73 100	73 100	293 000
Cinéma Félicine Meyzieu	52 118	65 981	41 000	41 000	200 099
US Meyzieu football	48 900	45 500	48 500	47 200	190 100
AIVAD-Association intercommunale vivre à domicile	90 000	81 000	0	0	171 000

Source : chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes d'après comptes administratifs.

2.5.3 La fonction de contrôle de gestion

La commune a mis en place un dispositif innovant en septembre 2022 au sein de la direction des finances, reposant sur la mise en place d'une fonction de contrôle de gestion.

Désormais, l'analyse des demandes de subvention intègre une approche économique et financière. Ainsi, la situation de toutes les associations demandeuses fait l'objet d'une analyse financière. Celles présentant des fragilités financières (résultats négatifs, évolution négative de la trésorerie...) ou économiques (structure des charges, volatilité des produits) ont été systématiquement rencontrées entre 2023 et 2024, afin de disposer d'une analyse de la fragilité relevée et de prendre connaissance des actions en cours pour circonscrire les risques éventuels.

Sur 68 associations ayant déposé une demande de subvention en 2024, 19 ont fait l'objet d'une rencontre ou d'explications détaillées.

Enfin, le dossier de demande de subvention, en plus d'avoir été réformé en 2023, est totalement dématérialisé depuis cette date et a été simplifié, facilitant le travail d'instruction des services. Chaque demandeur doit en outre faire la liste des mises à disposition dont elle bénéficie. Cette méthode a permis de fiabiliser l'état des avantages procurés aux tiers, annexé aux comptes et aux budgets de la commune, et qui sont particulièrement détaillés.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La gouvernance de la commune apparaît satisfaisante, avec des délégations précises aux élus et aux agents. Le rattachement de tous les agents communaux au directeur général des services, à l'exception des collaborateurs de cabinet, est effective depuis juin 2025.

La procédure de subventionnement aux associations fait l'objet d'un règlement d'attribution qui n'a toutefois pas encore été appliqué, en raison des baisses de subventions qu'il aurait entraînées, point qui devra être corrigé. La commune a mis en œuvre une procédure innovante de contrôle des comptes des associations et de leur santé financière, par un contrôleur de gestion, qui les accompagne et les conseille également.

3 LA SITUATION FINANCIÈRE

La commune a adopté son règlement budgétaire et financier par une délibération du 14 décembre 2023, avant de passer à la nomenclature budgétaire et comptable M57 en 2024.

Les annexes aux documents budgétaires contribuent à la bonne information des élus et des citoyens. Les maquettes produites sont de bonne qualité, les annexes sont correctement renseignées, tout particulièrement en ce qui concerne le détail des prestations en nature dont bénéficient les associations subventionnées.

Le compte administratif 2024 n'ayant pas encore été adopté à la date de dépôt du présent rapport, les données 2024 sont susceptibles d'évolution. La chambre s'est attachée à analyser l'évolution des principales ressources (fiscalité propre et dotations) et des charges.

Elle relève de bons taux d'exécution de ses dépenses et de ses recettes. En fonctionnement, le taux moyen est de 103 % en recettes, et de 95 % en dépenses. En investissement, ils sont en moyenne de 82 % en dépenses et de 84 % en recettes.

3.1 L'incidence de la réforme de la taxe d'habitation sur les ressources communales

Les produits de gestion de la commune ont fortement progressé (+ 28 %).

La réforme de la fiscalité locale a entraîné, pour l'ensemble des communes, la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales par la loi de finances pour 2020. Celle-ci a été compensée par le transfert, à compter de l'exercice 2021, de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) levée jusqu'alors par les départements. Ainsi, les taux votés en matière de foncier bâti correspondent désormais à l'addition des anciens taux communal (16,77 %) et départemental (11,58 %).

Tableau n° 6 : Évolution des produits de gestion

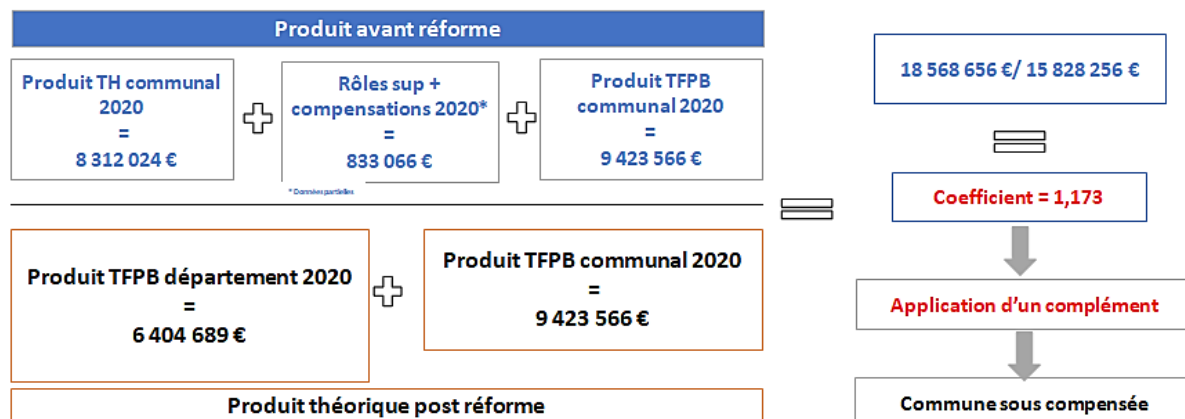
en €	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évol.
Ressources fiscales propres (nettes des restitutions)	19 862 139	20 417 637	20 828 798	24 515 020	25 726 101	26 526 906	33,6 %
+ Fiscalité reversée	6 834 078	6 834 888	6 823 405	6 777 050	6 767 304	6 757 436	- 1,1 %
= Fiscalité totale (nette)	26 696 217	27 252 525	27 652 203	31 292 070	32 493 405	33 284 342	24,7 %
+ Ressources d'exploitation (dont produits exceptionnels réels)	2 974 777	2 408 743	2 747 325	3 176 354	3 654 311	3 826 907	28,6 %
+ Ressources institutionnelles (dotations et participations)	5 087 200	5 452 020	5 439 929	6 165 497	5 961 313	7 511 209	47,6 %
= Produits de gestion	34 758 193	35 113 288	35 839 458	40 633 921	42 109 028	44 622 458	28,4 %

Source : comptes de la commune.

Avec la progression des bases, ce sont 6,2 M€ de taxes foncières supplémentaires qui sont collectées depuis la réforme de la taxe d'habitation.

Pour la commune de Meyzieu, le montant de la taxe foncière du département qu'elle perçoit désormais n'a pas compensé celui de la taxe d'habitation perdu. La commune bénéficie donc d'un coefficient correcteur, lui apportant un complément de recettes, selon le principe de la compensation intégrale prévue par la loi.

Schéma n° 2 : Mécanisme de compensation de la taxe d'habitation



Source : commune de Meyzieu.

Bien que le coefficient correcteur ait atteint 4,49 M€ en 2025, la commune de Meyzieu, comme les autres communes, a perdu le dynamisme de recettes supplémentaires qu'aurait pu lui apporter un relèvement du taux de sa taxe d'habitation. Pour Meyzieu, ce taux n'avait pas évolué depuis 25 années et en 2019, il était de 17,97 % contre 20,05 % en moyenne pour la strate.

Enfin, et concernant le taux de TFPB (31,97 %), ce dernier reste nettement inférieur à celui de la strate, qui s'établit à 40,14 %.

Tableau n° 7 : Évolution des impôts locaux et de leurs taux

en €	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évol.
Impôts locaux nets des restitutions	17 517 034	18 010 955	17 981 872	21 430 488	23 251 922	24 252 043	38,4 %
Taux taxe d'habitation	17,97	17,97	17,97	17,97	17,97	17,97	
Taux taxe foncière propriétés bâties	16,77	16,77	31,97	31,97	31,97	31,97	
Taux taxe foncière propriétés non bâties	76,92	76,92	76,92	76,92	76,92	76,92	
Évolution du coefficient correcteur				3,26 M€	4,13 M€	4,49 M€	

Source : comptes de la commune.

3.2 L'évolution des ressources institutionnelles

Les ressources dites « institutionnelles »⁵ ont fortement évolué. Elles sont principalement constituées des dotations et des participations.

Tableau n° 8 : Évolution des ressources institutionnelles

<i>en €</i>	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évol.
Dotation globale de fonctionnement	2 103 861	2 019 528	1 952 038	1 806 005	1 877 265	1 946 835	- 7,5 %
Participations	2 075 337	2 491 911	1 873 884	2 113 102	2 059 869	3 506 369	69,0 %
Dont autres	1 764 029	2 007 097	1 577 839	1 832 940	1 759 046	3 075 979	74,4 %
Autres attributions et participations	908 002	940 581	1 614 007	2 246 390	2 008 281	2 020 086	122,5 %
Dont péréquation et compensation autre que DC RTP	872 814	910 398	1 593 297	2 207 136	1 937 543	1 935 200	121,7 %
= Ressources institutionnelles (dotations et participations)	5 087 200	5 452 020	5 439 929	6 165 497	5 961 313	7 511 209	47,6 %

Source : comptes de la commune.

La dotation générale de fonctionnement (DGF) des communes comprend la dotation forfaitaire (DF) et les dotations de péréquation (dotation de solidarité urbaine (DSU), dotation de solidarité rurale (DSR), dotation nationale de péréquation (DNP)⁶.

Meyzieu disposant d'un potentiel fiscal plus élevé que celui de la moyenne nationale, en raison de bases plus élevées mais de taux inférieurs à la moyenne, elle perçoit la DF et la DSU, mais pas la DNP. Elle est en outre assujettie chaque année à l'écêtement de sa DF, en raison de son potentiel fiscal plus élevé. Bien que ce mécanisme ait été suspendu par les lois de finances pour 2023 et 2024, afin de soutenir les collectivités face aux surcoûts engendrés par l'inflation, il a repris en 2025. Entre 2019 et 2025, la commune a perdu 0,37 M€ de dotation forfaitaire.

Depuis 2018, le montant global de la DGF est figé (sauf écêtement et variations de population pour la DF). En conséquence, la dotation forfaitaire de la commune continuera d'évoluer en fonction de l'évolution de la population et d'être écêtée afin d'alimenter les dotations de péréquation (DSR et DSU) dans les mêmes proportions chaque année. Le montant de la DGF était de 1,4 M€ en 2025.

⁵ Les ressources dites « institutionnelles » sont constituées de tous les produits versés à la commune par l'État ou d'autres collectivités territoriales (régions, départements, groupements de communes). Elles n'intègrent pas les produits fiscaux ni ceux émanant de l'activité de la commune (loyers, redevances de stationnement, recettes des services publics...).

⁶ La dotation de péréquation est calculée en tenant compte de plusieurs éléments. Le potentiel financier par habitant, qui mesure les ressources financières disponibles par habitant dans chaque commune. Les communes avec un potentiel financier inférieur à la moyenne nationale sont éligibles à une dotation plus importante. Le potentiel fiscal qui détermine la capacité d'une commune à générer des recettes fiscales. L'effort fiscal, qui évalue l'effort de la commune en matière de fiscalité locale. Enfin, la population et les indicateurs de charges, pour prendre en compte les charges spécifiques auxquelles les communes sont confrontées, comme les charges liées à l'urbanisation ou à la ruralité.

Concernant la DSU, celle-ci est allouée aux 2/3 des communes de plus de 10 000 habitants classées selon un indice synthétique, calculé en fonction de critères de ressources (potentiel financier par habitant) et de critères sociaux (revenu par habitant, nombre de logements sociaux, nombre de bénéficiaires des aides au logement). Les variations de potentiels financiers au niveau national ont permis à la commune, qui était positionnée en fin de classement, de remonter dans la liste depuis 2024. Elle se situe désormais à la 667^{ème} position sur 693 communes éligibles. Son montant a atteint 0,46 M€ en 2025.

Enfin, l'évolution des autres participations est la conséquence de la hausse notamment de 0,8 M€ des recettes en provenance de la caisse d'allocations familiales. En 2024, outre des recettes supplémentaires dues à une meilleure facturation, ce montant comprend 0,37 M€ de recettes se rapportant à des exercices antérieurs, que la ville a pu récupérer suite à un travail de vérification.

3.3 L'évolution des charges

Les charges de gestion (+ 27 %) ont évolué moins rapidement que les produits (+ 28,4 %) entre 2019 et 2024, tout en restant à un niveau par habitant nettement inférieur à celui des communes appartenant à la même strate (1 015 € contre 1 517 € en 2023), démontrant leur maîtrise. La commune effectue un suivi rigoureux, par le biais notamment de tableaux de bord mensuels, qui lui permettent de contrôler la consommation des crédits.

Les charges à caractère général ont connu la plus forte progression, soit près de 2 M€. Entre 2022 et 2024, celle-ci s'explique principalement par l'augmentation du coût des fluides (+ 1,2 M€), des entretiens et réparations (+ 0,3 M€), des denrées alimentaires achetées par la cuisine centrale (+ 0,2 M€) et la location de préfabriqués suite à l'incendie d'une école (0,2 M€).

Les dépenses de personnel, outre les différentes mesures catégorielles nationales intervenues sur la période (revalorisation de certaines fonctions, évolution du point d'indice, reclassement...) sont également le fait de la progression des effectifs, soit environ 60 équivalents temps plein. Pour autant, avec 664 € par habitant dépensés en 2023, la commune reste en-deçà de la moyenne de sa strate (823 €).

Tableau n° 9 : Évolution des charges de gestion

en €	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évol.
Charges à caractère général	5 753 545	5 538 191	5 356 917	6 176 886	6 677 996	8 602 867	49,5 %
+ Charges de personnel	20 530 700	20 244 555	20 515 909	22 041 336	23 554 258	24 883 087	21,2 %
+ Subventions de fonctionnement	2 544 033	2 697 458	2 678 193	2 722 454	3 239 632	3 187 552	25,3 %
+ Autres charges de gestion (dont charges exceptionnelles réelles)	681 865	668 770	759 398	1 032 227	893 917	844 850	23,9 %
= Charges de gestion	29 510 144	29 148 973	29 310 417	31 972 904	34 365 803	37 518 355	27,1 %

Source : comptes de la commune.

3.4 La capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement brute (CAF brute) correspond aux ressources réelles dégagées par les opérations de fonctionnement, permettant de couvrir le remboursement en capital de la dette et de financer les investissements.

D'un montant de 4,9 M€ en 2019, représentant 14,2 % des produits de gestion, elle est d'un niveau convenable. La CAF brute s'est améliorée entre 2019 et 2022, avant de baisser depuis. Avec un montant de 211 € par habitant en 2023, elle est identique à celles des communes de la strate (210 €).

Tableau n° 10 : Évolution de la capacité d'autofinancement

en €	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évol.
Produits de gestion	34 758 193	35 113 288	35 839 458	40 633 921	42 109 028	44 622 458	28,4 %
Charges de gestion	29 510 144	29 148 973	29 310 417	31 972 904	34 365 803	37 518 355	27,1 %
Excédent brut de fonctionnement	5 248 049	5 964 315	6 529 040	8 661 017	7 743 226	7 104 103	35,4 %
<i>en % des produits de gestion</i>	15,1 %	17,0 %	18,2 %	21,3 %	18,4 %	15,9 %	
CAF brute	4 927 920	5 664 935	6 287 118	8 420 933	7 487 396	6 877 356	39,6 %
<i>en % des produits de gestion</i>	14,2 %	16,1 %	17,5 %	20,7 %	17,8 %	15,4 %	

Source : comptes de la commune.

3.5 Le financement des investissements

Les dépenses d'équipement ont atteint 64,6 M€ sur la période, soit 464 € par habitant contre 395 € pour les communes de la même strate en 2023. Elles concernent des constructions, rénovations mais également les études permettant de les réaliser (groupe scolaire Marie Curie, extension école du grand large, vidéoprotection, gymnase des Servièrès, centre aquatique les Vagues, conservatoire de musique, locaux de la nouvelle police municipale, désamiantage, cyclodrome...).

Les dépenses d'équipements ont été financées à hauteur de 76 % par les fonds propres de la commune, ce qui traduit son absence de difficultés à financer ses programmes d'investissement. En effet, malgré des dépenses d'équipements plus importantes que pour les communes de sa strate, son endettement par habitant (404 €) est nettement inférieur à celui de communes comparables (976 €).

Tableau n° 11 : Le financement des investissements

en milliers d'€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Cumul
CAF brute	4 927	5 664	6 287	8 420	7 487	6 877	39 665
- Annuité en capital de la dette	784	803	1 308	1 471	1 495	1 520	7 385
= CAF nette ou disponible (C)	4 143	4 861	4 978	6 949	5 991	5 356	32 280
= Recettes d'inv. hors emprunt (D)	1 305	1 763	1 811	6 005	2 971	2 729	16 585
= Financement propre disponible (C+D)	5 448	6 624	6 789	12 954	8 963	8 086	48 866
<i>Financement propre dispo / Dépenses d'équipement (y c. txv en régie)</i>	<i>67,9 %</i>	<i>66,8 %</i>	<i>67,8 %</i>	<i>129,8 %</i>	<i>58,2 %</i>	<i>71,6 %</i>	
- Dépenses d'équipement (y c. travaux en régie)	8 025	9 911	10 019	9 980	15 413	11 291	64 641
- Subventions d'équipement (y compris subventions en nature) hors attributions de compensation	165	28	269	79	71	48	662
= Besoin (-) ou capacité (+) de financement propre	- 2 741	- 3 315	- 3 794	2 893	- 6 522	- 3 238	- 16 720
Nouveaux emprunts de l'année (y compris pénalités de réaménagement)	0	10 000	2 108	0	0	8 500	20 608
Mobilisation (-) ou reconstitution (+) du fonds de roulement net global	- 2 741	6 684	- 1 685	2 893	- 6 556	5 261	3 854

Source : chambre régionale des comptes ARA d'après comptes de gestion.

3.6 L'endettement

Pour financer ses investissements, la commune a souscrit des emprunts ne comportant aucun risque d'évolution et dont le taux moyen, de l'ordre de 1,1 %, est faible. Si la commune devait consacrer l'intégralité de sa capacité d'autofinancement au remboursement de sa dette, il lui faudrait 3,1 ans.

Tableau n° 12 : Évolution de l'encours de dette

En €	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Encours de dette du budget principal au 31 décembre	7 314 350	16 509 870	17 309 618	15 836 614	14 340 155	21 334 174
Charge d'intérêts	299 168	276 005	271 617	242 103	261 995	241 036
Encours de dettes du BP net de la trésorerie	3 736 293	6 308 723	9 606 229	4 460 130	8 495 887	11 147 473
Capacité de désendettement BP (dette /CAF brute du BP)	1,5	2,9	2,8	1,9	1,9	3,1

Source : chambre régionale des comptes ARA d'après comptes de gestion.

3.7 La prospective financière

La commune s'est dotée d'une prospective financière, qui intègre les projets nouveaux et leurs conséquences (frais financiers liés à la dette, frais de fonctionnement induits par les

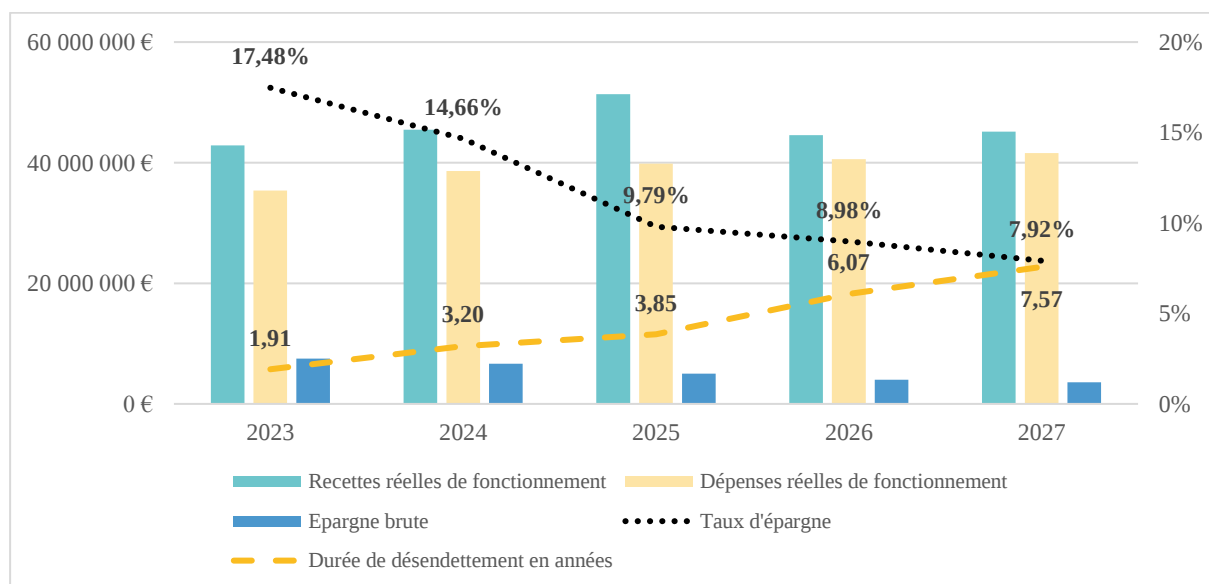
investissements, inflation...) ainsi que l'impact des décisions étatiques, dès leur connaissance. Ce document de référence pluriannuel constitue le cadrage de chaque budget.

Au cours de la préparation budgétaire, il est vérifié que les demandes de crédits en fonctionnement et en investissement se maintiennent dans le cadre des hypothèses de la prospective, qui intègre également le plan pluriannuel d'investissement (PPI).

Deux ratios principaux sont suivis, à savoir le taux d'épargne, qui doit être maintenu au-dessus de 7 %, et le ratio de désendettement, à maintenir en-deçà de 12 années. À horizon 2027, la commune envisage une durée de désendettement de 7,5 ans et 7,91 % de taux d'épargne.

La chambre souligne la qualité de ce travail, indispensable à la bonne maîtrise des dépenses communales et observe une tendance à la dégradation des finances de la commune dans les années à venir selon cette prospective.

Schéma n° 3 : Projection de financement de l'investissement



Source : commune de Meyzieu.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La situation financière de la commune de Meyzieu est bonne. Ses charges, maîtrisées et inférieures à ce que l'on peut observer dans des communes comparables, évoluent moins vite que ses ressources. Les dépenses et les recettes font l'objet d'un suivi rigoureux et d'une prospective de qualité, avec le double objectif de rester en-dessous du seuil d'alerte de 12 ans de capacité de désendettement et au-dessus de 7 % de taux d'épargne brute. À horizon 2027, et selon les prévisions de la commune, il serait respecté avec toutefois une tendance à la dégradation des finances de la commune.

À ce jour, la capacité d'autofinancement est satisfaisante. Elle permet à la commune de financer ses investissements en ayant faiblement recours à l'endettement, ce dernier étant plus de deux fois inférieur à celui des communes appartenant à la même strate.

4 LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

4.1 Le plan d'action pluriannuel et le rapport sur la situation en matière d'égalité entre les femmes et les hommes

Pour assurer l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la commune de Meyzieu a l'obligation d'élaborer et de mettre en œuvre un plan d'action pluriannuel, sous peine de pénalité financière (articles L. 132 -1 et suivants du CGFP).

En outre, depuis la loi du 4 août 2014 pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes, le maire doit présenter au conseil municipal, préalablement aux débats sur le projet de budget, un rapport sur la situation en matière d'égalité entre les femmes et les hommes intéressant le fonctionnement de la commune, les politiques qu'elle mène, les orientations et programmes de nature à améliorer la situation (article L. 2311-1-2). La réglementation encadre le contenu de ces rapports (article D. 2311-6 du CGCT).

Si la commune respecte ses obligations, la chambre relève que son plan d'actions, qui comportent de nombreux objectifs, n'est assorti d'aucun indicateur permettant d'en suivre l'accomplissement.

L'ordonnateur précise que chaque année, la commune examine certains items, comme le taux de féminisation ou encore la répartition par catégorie, par filière ou par statut. Il ajoute disposer de chiffres annuels concernant la répartition des femmes sur des postes à responsabilité ou encore en matière de temps partiel et de télétravail et que ces éléments permettent de suivre son plan d'actions et de réaffirmer chaque année l'engagement en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

4.2 L'évolution des effectifs et de la masse salariale

Entre 2020 et 2024, les effectifs de la commune en équivalent temps plein (ETP) ont progressé de 10 %. Malgré cette hausse, les charges de personnel, soit 664 € par habitant, sont inférieures à celles de la strate (823 €).

Les effectifs d'agents titulaires sont stables (+ 0,8 %), mais les effectifs de contractuels progressent fortement (+ 57 %) pour les trois catégories. Alors que les titulaires représentaient 73 % du total des agents en 2020, leur proportion s'établissait à 66 % en 2024.

Tableau n° 13 : Évolution des effectifs

Au 31/12	2020		2021		2022		2023		2024		Évolution ETP	
	Nbre	ETP	Nbre	ETP	Nbre	ETP	Nbre	ETP	Nbre	ETP	%	Nbre
Titulaires	421	392	416	391,57	420	394,23	416	390,65	422	395,12	0,80	3,12
Catégorie A	48	44,89	51	47,69	51	48,03	53	50,39	53	49,13	9,45	4,24
Catégorie B	71	59,55	67	57,28	77	66,42	77	69,01	82	72,5	21,75	12,95
Catégorie C	302	287,56	298	286,6	292	279,78	286	271,25	287	273,49	4,89	-14,07
Contractuels	150	78,81	156	85,61	190	96,9	189	109,03	217	123,98	57,35	45,17
Catégorie A	9	8,02	9	7,85	13	12,64	16	14,69	17	15,49	93,14	7,47
Catégorie B	17	11,93	18	14,61	24	15,04	27	19,77	37	24,46	105,03	12,53
Catégorie C	124	58,86	129	63,15	153	69,22	146	74,57	163	84,03	42,76	25,17
Total	571	470,82	575	477,17	609	491,27	608	499,68	639	519,11	10,26	48,29

Source : commune de Meyzieu, retraitement chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes

*Hors assistantes maternelles, vacataires soumis à cotisation et indemnitaire.

La commune explique la progression des effectifs depuis 2020, notamment par le recrutement d'agents de police municipale, l'ouverture de services dans les écoles et la nécessité de pallier des absences d'agents. Le détail n'a toutefois pas été communiqué.

Les effectifs de police municipale ont effectivement augmenté de dix à 17 agents au cours de la période 2020-2024.

Les charges de personnel ont augmenté de 15 % entre 2019 et 2023, sous l'effet de la progression des rémunérations mais aussi des charges sociales et des impôts et taxes sur les rémunérations.

Graphique n° 2 : Évolution des charges de personnel entre 2019 et 2024

en €	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Évol. %
= Rémunérations du personnel	14 367 023	14 168 663	14 378 554	15 747 582	16 600 680	17 551 269	22,2 %
+ Charges sociales	5 594 372	5 549 059	5 569 992	5 689 885	6 281 692	6 581 043	17,6 %
+ Impôts et taxes sur rémunérations	516 509	493 029	520 753	551 658	613 952	647 369	25,3 %
+ Autres charges de personnel	0	548	1 510	0	0	43 445	
= Charges de personnel interne	20 477 904	20 211 299	20 470 809	21 989 124	23 496 324	24 823 126	21,2 %
Charges sociales en % des CP interne	27,3 %	27,5 %	27,2 %	25,9 %	26,7 %	26,5 %	
+ Charges de personnel externe	52 796	33 256	45 100	52 212	57 934	66 196	25,4 %
= Charges totales de personnel	20 530 700	20 244 555	20 515 909	22 041 336	23 554 258	24 889 322	21,2 %
CP externe en % des CP total	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	

Source : chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes à partir des données financières de la commune.

4.3 L'organisation et les outils de pilotage

4.3.1 Les effectifs de la direction

Les agents de la direction des ressources humaines (DRH) sont dans leur majorité récents dans leurs fonctions. En décembre 2024, la direction comptait 15 agents, dont cinq agents de catégorie A, titulaires ou stagiaires, exerçant leurs fonctions de cadres depuis moins de quatre ans.

Trois emplois étaient des emplois « tremplin » occupés par des agents en cours de reconversion dans le cadre de la politique engagée par la commune en 2016 en matière d'accompagnement et de prévention de l'usure professionnelle des agents.

La formalisation du processus RH est intervenue majoritairement en fin de période sous revue. Pour illustration, la convention d'objectifs et de moyens avec l'association des personnels a été adoptée en février 2025, le régime indemnitaire des policiers municipaux en décembre 2024, le règlement d'utilisation des véhicules de service en septembre de la même année et la note de service relative à l'exercice d'activités accessoires en février 2024.

Pour autant, les entretiens et le contrôle par sondage d'une partie de l'activité de la direction (processus de recrutement et gestion administrative des agents) a révélé une bonne connaissance technique des agents et une bonne traçabilité des procédures.

Ainsi, ce qui est rarement le cas, les dossiers individuels des agents examinés respectaient les prescriptions du code général de la fonction publique (article L.137-1 et suivants) notamment en matière d'enregistrement, de numérotation et de classement. De même, les dossiers de procédures de recrutement comportaient les fiches de postes, les avis de vacances et les grilles d'analyse des candidats reçus en entretiens. La chambre tient à souligner tout particulièrement la qualité et la rigueur dans la tenue des dossiers des agents.

Sur près de 60 dossiers contrôlés, la chambre n'a relevé qu'une seule anomalie, concernant un agent contractuel de catégorie A dont le diplôme le plus élevé est un Bac+2, alors qu'il aurait nécessité un Bac+3⁷. En 2024, cet agent était toujours en fonction en tant que contractuel, au motif de l'absence de cadre d'emploi de fonctionnaire territorial (article L. 332-8-1° du CGFP) susceptible d'assurer les fonctions de graphiste concernées, alors qu'un tel cadre d'emploi existe désormais.

4.3.2 Les lignes directrices de gestion

Instituées par la loi de transformation de la fonction publique du 6 août 2019, les lignes directrices de gestion (LDG) sont obligatoires depuis le 1^{er} janvier 2021. Elles déterminent la stratégie pluriannuelle de pilotage des ressources humaines, notamment en matière de gestion des emplois et des compétences (article L. 413-1 du CGFP). Elles fixent les orientations générales en matière de mobilité, de promotion et de valorisation des parcours professionnels

⁷ Licence ou autre titre ou diplôme de niveau II (décret n° 87-1099 du 30 décembre 1987 portant statut particulier du cadre d'emplois des attachés territoriaux).

(article R. 1233-20). Le conseil municipal de Meyzieu a adopté, le 17 décembre 2020, les lignes de gestion pour une période de six ans, de 2021 à 2026.

4.4 Quelques points d'attention identifiés par la chambre

4.4.1 La prime de fin d'année

L'article L. 714-1 du CGFP dispose que les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs établissements publics fixent les régimes indemnitaires de leurs agents, dans la limite de ceux dont bénéficient les différents services de l'État. Par exception, l'article L. 714-11 du même code prévoit que les avantages collectivement acquis ayant le caractère de complément de rémunération que les collectivités territoriales ont mis en place avant l'entrée en vigueur de la loi du 26 janvier 1984 sont maintenus au profit de l'ensemble de leurs agents, lorsque ces avantages sont pris en compte dans le budget de la collectivité.

Dans son précédent rapport de mai 2021, la chambre avait conclu que la prime de fin d'année versée aux agents constituait un avantage collectivement acquis avant l'entrée en vigueur de la loi du 26 janvier 1984, mais que ses modalités d'attribution étaient irrégulières. En effet, alors que son mode de calcul ne doit pas évoluer, un arrêté du maire du 3 novembre 1986 en avait modifié favorablement les conditions d'attribution initiales, déterminées en septembre 1976.

Dès lors, les deux conditions cumulatives nécessaires à la régularité de son versement, à savoir l'adoption de la prime avant la loi de 1984 et la permanence des modalités d'attribution, n'étaient pas satisfaites. À cela s'ajoute le fait que la modification du mode de calcul est intervenue par arrêté, qui ne saurait être opposable à l'ordonnateur, le régime indemnitaire ne pouvant être fixé que par l'organe délibérant.

La chambre avait invité la commune à régulariser cette situation, au besoin en intégrant la prime de fin d'année au régime indemnitaire tenant compte des fonctions, sujétions, expertise et engagement professionnel (RIFSEEP).

À l'occasion du présent contrôle, la commune a indiqué avoir choisi de ne pas mettre en œuvre cette recommandation pour « *conserver le niveau de revenu de ses agents et un [...] climat social saint permettant de ne pas compromettre le dialogue sur des sujets tels que les 1 607 heures, la protection sociale complémentaire [...]* ».

Il est rappelé que l'ordonnateur ne peut se prévaloir de l'obligation d'exécuter une délibération illégale (Cour des comptes, 27 février 2025 Saint Louis Agglomération), selon une jurisprudence constante qui sanctionne pour excès de pouvoir l'exécution par le maire d'une délibération illégale (CE, 27 juin 1969, n° 73848, Cne Terre-de-Bas, Lebon p.343).

La chambre renouvelle donc son constat d'irrégularité de la prime de fin d'année, qui ne respecte pas les conditions initiales de versement.

Tableau n° 14 : Montants versés au titre de la prime de fin d'année entre 2020 et 2024

En €	2020	2021	2022	2023	2024	Total	Évol.
Prime de fin d'année	874 777	877 946	932 002	989 198	1 063 981	4 737 904	21 %
Effectif en ETP	471	477	491	500	519		10 %
Niveau de prime par agent	1 857	1 841	1 898	1 978	2 050		10 %

Source : données de paie de la commune.

Recommandation n° 1. : Revoir les modalités d'attribution actuelles de la prime de fin d'année.

4.4.2 Les avantages en nature

Selon l'article L. 2123-18-1-1 du CGCT le conseil municipal délibère annuellement pour fixer les modalités d'attribution de véhicules de fonction aux élus ou agents lorsque l'exercice de leurs mandats ou fonctions le justifie. Une délibération est en outre nécessaire pour l'attribution de tout autre avantage en nature.

Dix agents bénéficient d'un logement de fonction pour nécessité absolue de service, sur le fondement de délibérations anciennes de 2015 et 2016, qui mériteraient d'être actualisées, ce que l'ordonnateur s'est engagé à faire. Un véhicule de fonctions est attribué au directeur général des services par une délibération du 19 septembre 2024 qui sera renouvelée lors du conseil municipal du 25 septembre 2025. L'avantage en nature est déclaré, conformément à la réglementation.

4.4.3 L'organisation du temps de travail et les autorisations spéciales d'absence

La commune autorise ses agents à bénéficier d'heures dites « mobiles ». Sous réserve du respect du nombre d'heures prévu par leur cycle de travail et des nécessités de service, les agents peuvent effectuer des horaires de travail fluctuants d'une semaine sur l'autre, qui correspondent à l'écart entre les plages d'ouverture de l'hôtel de ville et le nombre d'heures de travail attendues. Ce dispositif permet par exemple à des agents ayant accompli leur durée de service de s'absenter une demie journée par semaine.

La commune a indiqué qu'un tableau de suivi permettait une vérification hebdomadaire et mensuelle par le chef de service et qu'une vérification annuelle était effectuée par la DRH. Elle a enfin indiqué qu'elle souhaitait conserver cette souplesse d'organisation, tout en l'encadrant davantage, en imposant aux agents de faire un choix pour la totalité d'une année civile.

La chambre avait également relevé dans son précédent rapport que le règlement communal portant sur les autorisations exceptionnelles d'absence établissait une différence entre les agents mariés et ceux liés par un pacte civil de solidarité, distinction qui est dépourvue de fondement juridique. La chambre invite donc la commune à revoir son dispositif d'autorisation spéciale d'absence.

L'ordonnateur a répondu qu'une délibération du conseil municipal prévue au cours du 1^{er} semestre 2026 révisera le régime des autorisations spéciales d'absences.

Recommandation n° 2. : Délibérer sur l'ensemble des modalités d'organisation du temps de travail.

4.4.4 Des agents rémunérés selon un taux horaire

La chambre a constaté l'emploi, par contrats successifs, parfois depuis plusieurs années, d'agents rémunérés en fonction du nombre d'heures réalisées.

C'est le cas, de Mme B, qui entre janvier 2023 et décembre 2024, a signée sept contrats saisonniers ou temporaires pour le centre de loisirs ou les activités périscolaires et a perçu un « traitement indiciaire horaire ».

Il en est de même de Mme D qui entre août 2020 et décembre 2024, a conclu une quinzaine de contrats avec la commune, dont un grand nombre se sont succédé et portaient sur des activités périscolaires et d'animation.

Il est rappelé que la rémunération des agents occupant un emploi permanent, qu'ils soient titulaires ou contractuels, doit être fixée sur la base d'un traitement indiciaire, auquel peuvent s'ajouter des indemnités prévues par les textes. Les besoins doivent être anticipés et la durée de travail exprimée sur une base hebdomadaire ou lissée sur la période d'engagement.

L'interdiction de contrats rémunérés en fonction du nombre d'heures réalisées a été confirmée par le Conseil d'État (CE, 30 mars 2016, Mme B.A., n°380616).

En réponse à la chambre, l'ordonnateur a précisé que les emplois concernés étaient des emplois permanents, créés par délibération, pour les activités périscolaires et de centres de loisirs. Les agents sont ainsi recrutés en qualité de saisonnier et en emploi temporaire, en fonction des heures réalisées. La chambre appelle l'attention de l'ordonnateur sur le fait qu'un emploi permanent désigne un poste créé pour répondre à l'activité normale et habituelle, et un emploi non permanent est un poste temporaire destiné à couvrir un besoin ponctuel, saisonnier ou lié à un projet spécifique. Par conséquent, certaines activités, qui répondent à une activité normale et habituelle, comme le périscolaire, nécessiteraient la création d'emplois permanents, qui ne peuvent pas être rémunérés selon un taux horaire. Elle relève la création de huit postes permanents à temps complet d'adjoints d'animation par le conseil municipal, le 26 juin 2025, ainsi que l'engagement d'une réflexion par la commune sur la création de postes permanents à temps complet et à temps non complet. Enfin, elle souligne qu'en application de l'article L. 332-8 du code général de la fonction publique, un agent contractuel territorial qui justifie d'une durée de services de six ans au moins sur des fonctions relevant de la même catégorie hiérarchique est conclu pour une durée indéterminée.

Recommandation n° 3. : mettre fin aux contrats rémunérés selon un taux horaire pour répondre à ses besoins permanents.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Le service ressources humaines apparaît structuré. Ses agents disposent de bonnes connaissances techniques et la carrière des agents, y compris leur procédure de recrutement, est très bien retracée, grâce à des dossiers individuels particulièrement bien tenus.

Quelques régularisations devront être opérées. Elles concernent le paiement d'agents dont l'emploi satisfait un besoin permanent, en fonction du nombre d'heures réalisées, et les autorisations spéciales d'absence, différentes selon que l'agent est marié ou lié par un pacte civil de solidarité.

La prime de fin d'année, instaurée par une délibération de 1976, a été modifiée de manière plus favorable par un arrêté du maire de 1986, alors qu'il n'en avait pas la compétence. Par conséquent, la commune devra soit payer aux agents la prime de fin d'année selon les modalités telles que définies en 1976, soit mettre fin à son paiement actuel, en raison de son irrégularité.

5 LA COMMANDE PUBLIQUE

5.1 Les volumes financiers

Le montant total des achats, sur marchés et hors marchés, a progressé de 9 % entre 2019-2023, porté par les dépenses d'investissement (+ 63 %). Le montant des achats de fonctionnement a été plus irrégulier, marquant un recul entre l'exercice 2019 et l'exercice 2023.

Tableau n° 15 : Évolution des achats de la commune de Meyzieu

<i>En euros TTC</i>	2019	2020	2021	2022	2023	Évol. %
Fonctionnement	13 389 93	16 414 337	13 683 271	12 370 114	10 507 986	- 22
Investissement	7 421 385	7 049 120	6 586 757	10 595 333	12 089 198	63
Total	20 811 319	23 463 457	20 270 028	22 965 448	22 597 184	9

Source : chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes d'après le grand livre.

Le montant et le taux des achats comportant une référence à un numéro de marché public ont progressé au cours de la période, et notamment à compter de 2022, témoignant d'une meilleure computation des besoins (voir *infra*).

Tableau n° 16 : Achats rattachés à un marché public

<i>En euros TTC</i>	2019	2020	2021	2022	2023	Évol. %
Fonctionnement - marchés	7 347 120	7 399 265	7 885 975	8 188 431	8 220 508	12
Investissement - marchés	5 567 907	6 359 424	5 305 138	8 357 964	10 244 090	84
TOTAL achats /marchés (A)	12 915 027	13 758 689	13 191 113	16 546 394	18 464 598	43
TOTAL des achats (B)	20 809 300	23 461 437	20 268 008	22 963 426	22 595 161	9
Achats rattachés à un marché en % (A/B *100)	62	59	65	72	82	

Source : chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes d'après le grand livre.

En valeur, le montant des achats ne comportant pas de référence à un numéro de marché représentait ainsi près de 14 % des achats de la commune en 2023. Les efforts engagés en matière de recensement, de programmation et de computation des besoins doivent donc être poursuivis.

Tableau n° 17 : Montant total des achats non rattachés à un marché public

<i>En euros TTC</i>	2019	2020	2021	2022	2023	Évol. %
Fonctionnement	6 040 795	9 013 052	5 795 276	4 179 662	2 285 455	- 62,2
Investissement	1 851 459	687 676	1 279 598	2 235 348	1 843 085	- 0,5
TOTAL	7 892 254	9 700 728	7 074 874	6 415 010	4 128 540	- 47,7

Source : chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes d'après le grand livre.

5.2 L'organisation de la fonction commande publique

5.2.1 Le service achats et marchés

Le service achats et marchés (SAMP) est chargé des marchés publics nécessitant une publication (100 000 € HT pour les travaux, 40 000 € HT pour les autres) et valide les autres achats dès le premier euro (voir *infra*), à l'exception des achats réalisés auprès de centrales.

En décembre 2024, le service était composé de quatre attachés territoriaux, dont trois « juristes achats », et d'une adjointe administrative « assistante de gestion administrative ».

Comme en matière de RH, les agents du service sont récents dans leurs fonctions. La responsable de service est arrivée en août 2022 et les trois autres attachés sont des agents non titulaires recrutés en 2024. La commune a fait part de ses difficultés, partagées par d'autres collectivités, pour recruter des agents titulaires, notamment sur les fonctions support.

5.2.2 La structuration du processus achat

Les règles d'organisation et autres documents (modèles, document-types, etc.) en matière de commande publique sont accessibles à tous les agents sur le réseau informatique commun de la commune, avec une documentation qui s'est enrichie au cours de la période de contrôle.

Le confortement du processus a franchi un nouveau stade en 2024 avec le déploiement d'une démarche de programmation des achats, en lien avec la programmation budgétaire et d'une computation plus efficace des besoins. Cette même année, un logiciel de rédaction des marchés publics a été déployé et est utilisé aux différents stades de la procédure (rédaction des pièces, des procès-verbaux, des rapports d'analyse, des courriers, suivi des reconductions, production de statistiques, etc.).

En 2025, un seuil intermédiaire de 20 000 HT a été introduit, avec l'autorisation de solliciter un unique devis en-dessous de ce montant, et de trois devis au-delà.

L'ensemble de ces procédures, qui sont de qualité, pourraient être mieux appréhendé si elles étaient regroupées dans un document unique, de type guide interne, ce que le service concerné a déclaré envisager de réaliser.

5.3 Quelques points d'amélioration identifiés

5.3.1 La computation des besoins

La computation des besoins impose de regrouper et d'évaluer l'ensemble des prestations similaires ou fonctionnellement liées, afin de calculer la valeur totale d'un marché, d'éviter tout fractionnement, et de déterminer la procédure de passation adéquate en fonction des seuils réglementaires.

La chambre a identifié trois catégories d'achats publics au sein de la commune, à savoir ceux qui ne sont pas rattachés à un marché public (« hors marchés »), ceux rattachés à un marché public à l'issue d'une procédure sommaire (« achats sur fiches achat ») et, enfin, ceux rattachés à un marché public conclu après publicité et mise en concurrence.

La pratique des achats « sur fiches » n'a pas toujours permis de garantir le respect par la commune de ses obligations en matière de computation des besoins, puis de détermination des seuils de passation et des procédures à respecter. En effet, pour chaque exercice, la commune recensait, au fur et à mesure des commandes, dans un tableur « fiches achat »², les acquisitions inférieures à 40 000 € réalisés au mieux après sollicitation de plusieurs devis. Ces informations étaient ensuite agrégées et prises en compte pour établir la programmation de l'exercice suivant et les procédures de passation requises. Ces achats, considérés comme de faibles montants mais pouvant atteindre jusqu'à 39 999 € HT, étaient réalisés au fil de l'eau, isolément les uns des autres, sans cumul en temps réel des montants dépensés.

Les « achats sur fiches achats » n'ont, en outre, pas toujours été réalisés dans le respect des règles internes de la commune qui prévoient notamment la compétence du service achats et une mise en concurrence avec publicité à partir de 40 000 € HT.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, pour chacun des codes de nomenclature, les montants des fiches achats font l'objet d'une computation, ce qui permet de connaître en temps réel la consommation des crédits et d'éviter tout dépassement de seuil.

Tableau n° 18 : Illustrations d'achats supérieurs à 40 000 € HT non confiés au SAMP

En €	Montant	Objet	Nombre de devis demandés
2020	85 000	Maintenance tout véhicule 2020	16
2022	85 000	Maintenance tout véhicule 1 an	18
2023	80 000	Entretien et réparations tous types de véhicules 1 an	10
2023	73 740	AMO mise aux normes PMR des ERP	6

Source : CRC ARA d'après les fiches achats de la commune.

Il est de bonne gestion, pour les achats récurrents et indispensables au fonctionnement de la commune, de retenir une computation des besoins et des contrats pluriannuels (contrats plus attractifs favorisant la concurrence, mobilisation moins régulière des services communaux, etc.). Cela n'a pas été le cas pour les prestations d'entretien et de maintenance des véhicules, réalisées hors marché, dans le cadre du « système interne [...] des fiches achats ».

La commune a d'ores et déjà entrepris de corriger ce point, avec la publication, en décembre 2024 d'un avis d'appel public à la concurrence.

Au-delà de la question juridique, le montant cumulé de ces achats représente un enjeu financier certain pour la commune.

Tableau n° 19 : Montants cumulés des achats « sur fiches achats » (en €)

2020	2021	2022	2023	2024
1 828 613	1 824 333	2 063 479	1 664 644	1 872 702

Source : CRC ARA d'après les fiches achats de la commune.

5.3.2 Les marchés passés sans publicité ni mise en concurrence préalable

Le code de la commande publique (CCP) énumère les cas, au nombre desquels l'existence de droits d'exclusivité, dans lesquels un marché public peut être passé sans publicité ni mise en concurrence préalable (articles R.2122-1 à R.2122-11).

Comme de nombreuses autres collectivités, Meyzieu conclut des marchés sans publicité ni mise en concurrence pour l'entretien et la maintenance de logiciels et progiciels avec les fournisseurs initiaux.

Si l'existence de droits d'exclusivité sur lesdits logiciels et progiciels peut fonder juridiquement le recours à cette procédure dérogatoire, compte tenu notamment des coûts disproportionnés (financiers et humains) qui découleraient d'une remise en concurrence

systématique pouvant aboutir à un changement d'outil, la commune doit néanmoins définir sa politique en la matière pour éviter la constitution de rentes de situation.

Les durées de contractualisation avec certains prestataires, débutées en 2014 voire 2016, mériteraient d'être réétudiées.

Tableau n° 20 : Contrats informatiques successifs sur le fondement de droits d'exclusivité

Objet	N° de marché	Date de notification	Date de fin
Maintenance et prestations associées du progiciel Cimetières de France	14000043	08/02/2014	07/02/2018
Maintenance et prestations associées du progiciel Cimetières de France	1733	31/03/2018	30/03/2020
Maintenance et prestations associées du progiciel Cimetières de France	1930	05/05/2020	30/03/2022
Maintenance et prestations associées du progiciel Cimetières de France	2217	03/05/2022	02/05/2026
Acquisition et maintenance d'un logiciel de gestion des relais d'assistantes maternelles	16000012	25/01/2016	24/01/2020
Maintenance et prestations associées du progiciel de gestion des relais d'assistantes maternelles	2022	19/03/2021	18/03/2025

Source : commune de Meyzieu.

La chambre invite la commune à définir une stratégie en la matière, en précisant la durée au-delà de laquelle une remise en concurrence des prestataires sera systématiquement organisée pour la fourniture, l'installation et la maintenance des progiciels et logiciels.

5.3.3 Le contrat d'exploitation du cinéma

En mars 2012, la commune de Meyzieu a confié, par convention d'occupation du domaine public, l'exploitation du cinéma situé au sein de l'espace culturel François Mitterrand, à la société Féliciné. La convention a été renouvelée en 2019⁸ et court jusqu'au 31 décembre 2025. Le cocontractant de la commune est une société commerciale ayant pour activité principale l'exploitation de salles de cinéma, la vente de confiseries et petite restauration⁹. Elle verse une redevance annuelle à la commune de 39 985 €.

Depuis avril 2017, toute convention qui permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique doit être précédée d'une procédure de sélection préalable impartiale et transparente, comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester (articles L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques).

Or, la commune a confirmé n'avoir procédé à aucune mise en concurrence lors de son renouvellement en 2019, tout en indiquant que « si cette procédure ne [correspondait] pas à la

⁸ Note de la commune du 7 avril 2025.

⁹ Et la convention signée en décembre 2022 est sans ambiguïté sur l'objet de la convention (article 1 b)) qui est bien conclue « [...] pour l'exploitation d'une activité cinématographique ».

règlementation en vigueur [...] à l'avenir la direction des sports, de la culture, de la jeunesse et des loisirs procédera à une consultation préalable »¹⁰.

En vertu de la loi du 13 juillet 1992 sur l'action culturelle des collectivités locales, codifiée à l'article L. 2251-4 du CGCT, les communes sont autorisées à attribuer des subventions d'investissement ou de fonctionnement aux établissements cinématographiques qui réalisent moins de 7 500 entrées hebdomadaires ou qui, au-delà de ce seuil, sont classés art et essai.

La commune a versé à la société une subvention de fonctionnement d'un montant de 41 000 €, à laquelle se sont ajoutées d'autres subventions exceptionnelles en 2020 et en 2021, que la société a justifiées, dans sa réponse à la chambre, par la crise Covid. Elle a enfin indiqué qu'un versement de 41 000 € enregistré en janvier 2020 l'avait été au titre de l'année 2019.

Tableau n° 21 : Subventions accordées à la société Féliciné

Exercice	Compte nature	Date bordereau	Mt TTC ligne	
2020	67443	28/01/2020	41 000	Total 2020 93 118 €
2020	6745	10/11/2020	11 118	
2020	67443	05/11/2020	41 000	
2021	6745	12/04/2021	7 555	Total 2021 65 981 €
2021	67443	26/11/2021	41 000	
2021	6745	28/07/2021	13 648	
2021	6745	12/10/2021	3 778	
2022	67443	12/12/2022	41 000	Total 2022 41 000 €
2023	67443	06/11/2023	41 000	Total 2023 41 000 €

Source : chambre régionale des comptes Auvergne Rhône Alpes, d'après le grand livre.

Si l'article L. 2251-4 du CGCT autorise le versement de telles subventions au profit d'entreprises ayant pour objet l'exploitation de salles de spectacle cinématographique, il est à relever que celles-ci compensent intégralement le montant de la redevance d'occupation annuelle du domaine public due par la société, qui s'élevait initialement à 39 985 € (article 8 de la convention) mais qui atteint désormais 43 402 € en raison de la clause d'indexation. Cette pratique conduit à mettre à disposition gratuitement les locaux occupés par la société Féliciné. Or, l'article L. 2125-1 du code de la propriété des personnes publiques ne l'autorise pas, s'agissant d'une société commerciale. Seules des associations à but non lucratif peuvent bénéficier de la mise à disposition gratuite de locaux communaux.

Dans la perspective de la fin de la convention d'occupation du domaine public avec la société Féliciné, le 31 décembre 2025, la commune précise qu'elle organisera une consultation à l'automne 2025. Elle prévoit de réexaminer les modalités de mise à disposition des locaux ainsi que celles du calcul de la redevance d'occupation du domaine public.

¹⁰ Note de la commune du 5 mai 2025.

Recommandation n° 4. : mettre fin à la mise à disposition à titre gratuit des locaux du cinéma.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Le service achats et marchés publics maîtrise bien la réglementation en matière d'achats publics. Des progrès notables sont enregistrés depuis 2024, avec, par exemple, un lien accru entre la programmation des achats et la programmation budgétaire.

Parmi les points de progrès identifiés, figurent la nécessité de mieux computer les besoins, notamment pour ceux faisant l'objet d'une mise en concurrence simplifiée ou sans mise en concurrence, ou encore, de définir une politique pour remettre périodiquement en concurrence les prestations faisant l'objet de droits d'exclusivité.

L'autorisation d'occupation temporaire accordée pour le cinéma Féliciné aurait dû faire l'objet d'une mise en concurrence lors de son renouvellement en 2019. Son échéance fin 2025 devra respecter ce principe. Par ailleurs, si le versement d'une subvention à l'exploitant n'est pas interdit sur le principe, celle-ci ne peut être équivalente ou supérieure au montant de la redevance qu'il verse à la commune, ce qui conduit à mettre à disposition les locaux gratuitement, ce que la réglementation interdit au profit d'une société commerciale.

6 LE LOGEMENT SOCIAL, LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

La commune de Meyzieu est l'une des communes de la Métropole de Lyon ayant connu la plus forte croissance de sa population.

Tableau n° 22 : Évolution de la population

	1968	1990	2010	2015	2021	2022	Évol. %
Population	10 012	28 077	30 272	32 863	35 882	36 437	263 %
Densité moyenne (hab./km²)	435,1	1 220	1 315	1 428	1 559	NC	

Source : CRC ARA d'après données INSEE.

La structure de son habitat et de ses voies de circulation en font une commune atypique. Le nord de la commune est composé quasi exclusivement de pavillons, où résident plus de 50 % de la population et 80 % des voies de circulation sont privées. La commune ne peut ainsi concentrer ses projets immobiliers que dans le centre-ville et la partie sud, en raison de la disponibilité du foncier et d'un coût moindre qu'au nord.

6.1 Le respect des obligations en matière de logement social

6.1.1 Une politique publique et une compétence partagées

Les communes ont l'obligation d'accueillir une certaine proportion de logements sociaux, et certaines d'entre elles doivent respecter des objectifs pluriannuels de production. La construction de ces logements s'accompagne le plus souvent d'opérations d'aménagement visant à améliorer le cadre de vie des habitants (circulation, végétalisation, équipements publics...). Pour les mener à bien, les communes sont contraintes d'acquérir, par le biais de la préemption ou de l'expropriation, et de vendre, de gré à gré ou par adjudication, des biens ou des terrains. Ces opérations se font régulièrement en collaboration avec la Métropole de Lyon, cette dernière disposant notamment des compétences en matière de voirie, d'aménagement de l'espace public.

La Métropole de Lyon est en outre compétente, en lieu et place des communes membres, en matière de politique locale de l'habitat (article L. 3641-1-I-3 du CGCT) et notamment pour définir le programme local de l'habitat, la politique du logement, les aides financières au logement social, les actions en faveur du logement social et les actions en faveur du logement des personnes défavorisées. Elle est, depuis 2023, autorité organisatrice de l'habitat, statut issu de la loi dite 3DS¹¹.

L'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, d'aménager et de démolir reste toutefois le maire (article L. 422-1 code de l'urbanisme).

6.1.2 Les obligations en matière de logement social

En application de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2020 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), codifié aux articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent disposer d'au moins de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales.

À défaut, elles sont qualifiées de « déficitaires » et sanctionnées d'un prélèvement sur leurs ressources fiscales dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (article L. 302-7 et suivants).

Elles doivent par ailleurs combler leur retard dans le cadre d'une trajectoire de rattrapage leur fixant des objectifs triennaux de production de logements sociaux. Le rattrapage peut être quantitatif (nombre de logements sociaux financés sur la période) et/ou qualitatif (répartition entre les différents types de financement pour assurer la production suffisante de logements dédiés aux ménages les plus fragiles).

¹¹ Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

En cas de non-respect de ces objectifs, le préfet peut prendre un arrêté de carence et retirer la compétence à une commune pour délivrer au nom de l'État les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions ou aménagements à usage de logements (article L. 302- 9-1 du CCH).

6.1.3 La situation de la commune de Meyzieu

La chambre souligne en préambule que les données chiffrées relatives à l'offre de logements peuvent différer selon les sources. Dans ce contexte, elle s'est attachée à leurs évolutions et à leurs rapports, comme par exemple, celui entre le nombre de demandes de logements sociaux en attente et le nombre de logements attribués.

Au 1^{er} janvier 2025, la commune de Meyzieu comptait 3 096 logements sociaux, et 3 106 au 1^{er} janvier 2024¹².

Sur la base du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)¹³, l'état des lieux synthétique publié par la Métropole de Lyon fait état, au 1^{er} janvier 2025, de 2 716 logements sociaux, ainsi que :

- 1 996 demandes en attente de logement ;
- 132 attributions dont 93 primo entrants en 2024 ;
- d'un taux de pression compris entre 11 et 20 selon le type de logement, soit entre 11 et 20 demandes pour une attribution.

Le taux de pression est particulièrement élevé pour les petites surfaces (T1) et le plus faible pour les plus grandes (T4).

Tableau n° 23 : Composition des familles majolanes

Type de famille	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	8 714	100	9 195	100	9 986	100
Couples avec enfant(s)	4 191	48,1	4 549	49,5	4 688	46,9
Familles monoparentales	1 205	13,8	1 265	13,8	1 713	17,2
Couples sans enfant	3 318	38,1	3 382	36,8	3 586	35,9

Source : INSEE.

¹² Source : direction départementale des territoires du Rhône.

¹³ État global du parc de logements locatifs ordinaires des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année de collecte.

Tableau n° 24 : Données au 1^{er} janvier 2025 par typologie de logements

Type	Demandes	Attributions	Taux de pression*	Primo entrant
T1	176	9	19,56	7
T2	326	27	12,07	22
T3	682	59	11,56	47
T4	464	23	20,17	11
T5 et plus	156	14	11,14	6
Total	1 804	132		93

Source : Métropole de Lyon.

(*) : Rapport entre le nombre d'attribution et le nombre de demandes. Ex. : pour un T1, pour 20 demandes, une attribution a été faite.

En 2023, le nombre de T1 et de T2 sur le territoire de Meyzieu (sans précision sur leur disponibilité) était encore inférieur à celui des demandes en attente.

Tableau n° 25 : Offre de logements sociaux par les bailleurs sociaux à Meyzieu au 1^{er} janvier 2025

Bailleur	Logements	Attributions
Alliade Habitat	1 135	55
OPH de la Métropole de Lyon	390	26
SAEM de construction du département de l'Ain	354	12
OPH du Grand-Lyon	240	12
SA HLM immobilière Rhône-Alpes	234	13
Est métropole habitat	98	3
Batigère Rhône Alpes	94	4
Vilogia	56	5
OPH de l'Isère	49	-
CDC habitat social SA H.L.M	24	1
CDC habitat	20	-
SA HLM logement Alpes-Rhône	16	-
OPH de l'Ain	5	1
Société foncière d'habitat et d'humanisme	1	-
TOTAL	1 804	132

Source : site « ma demande de logement social », union sociale pour l'habitat.

Après un bilan du respect de la loi SRU sur la période 2017-2019, la commune de Meyzieu, bien qu'ayant dépassé l'objectif de construction de logements (258 réalisés pour un objectif de 222) a toutefois été déclarée déficitaire, comme 45 autres communes du département du Rhône et de la Métropole de Lyon. Elle comptait 21,08 % de logements sociaux en 2019.

Par ailleurs, elle n'avait pas atteint l'objectif qualitatif de 30 % de logements financés par prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Ces logements sont usuellement qualifiés de logements « très sociaux » et destinés aux locataires en situation de grande précarité.

Pour mémoire, la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 impose qu'au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées aux ménages du premier quartile de ressources des demandeurs, ou ceux devant faire l'objet d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Tableau n° 26 : Bilan du rattrapage SRU triennal 2017-2019

Taux de LLS* au 1/1/19	Taux à atteindre	Objectif triennal fixé	Objectif triennal réalisé	Taux de réalisation objectif quantitatif	Taux atteint PLAI (>30%)	Taux atteint PLS (<30%)	Atteinte de l'objectif triennal qualitatif
21,08	25 %	222	258	116,22 %	20 %	36,36 %	non

*Logements locatifs sociaux.

Source : comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Auvergne-Rhône-Alpes.

Le 22 décembre 2020, après examen des moyens mis en œuvre par la commune pour respecter ses obligations en matière de logement social, un arrêté préfectoral a prononcé sa carence en la matière et a majoré le taux de prélèvement par logement manquant, sans que l'État ne récupère toutefois la compétence en matière de délivrance des permis de construire, de démolir et d'aménager, en raison de l'inscription de la commune dans une démarche de contrat de mixité sociale (CMS).

La commune n'a fait l'objet d'aucun prélèvement financier, les communes bénéficiaires de la dotation de solidarité urbaine (DSU), comme c'est le cas pour Meyzieu, en étant exonérées (article L. 302-7 du CCH).

Le 20 septembre 2022, la commune a signé un CMS avec la préfecture du Rhône, la Métropole de Lyon et trois bailleurs sociaux (Alliade Habitat, Métropole habitat et Vilogia) ayant pour but principal de définir, pour deux périodes triennales (2020-2022 et 2023-2025), les objectifs de production de logements sociaux à atteindre, ainsi que les moyens et actions à mettre en œuvre pour y parvenir.

Un CMS est un outil contractuel établi entre l'État et une commune déficitaire en logements sociaux, afin de planifier et d'organiser le rattrapage du déficit de logements sociaux sur le territoire communal. En lien avec la métropole, un travail a donc été mené, dans le cadre de la modification n°3 du PLU-H pour identifier les secteurs à prioriser et des études urbaines ont été réalisées.

Le 21 mars 2023, les objectifs de rattrapage 2020-2022 ayant été réalisés par la commune, la préfecture du Rhône a pris un arrêté de sortie de carence.

En 2024, Meyzieu n'avait pas encore atteint le minimum légal en matière de logements sociaux sur son territoire. C'est la raison pour laquelle un nouveau plan triennal de rattrapage des « logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2022 » est actuellement en cours pour la période 2023-2025.

6.2 La stratégie immobilière

6.2.1 Le périmètre de sauvegarde du commerce

Un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat avec droit de préemption a été instauré par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2024. Il permet à la ville de se porter acquéreur prioritaire sur les ventes à l'intérieur de ce périmètre. Ainsi, en cas de vente, la municipalité peut choisir d'acheter les fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains commerciaux d'une surface comprise entre 300 m² et 1 000 m².

Par conséquent, toute mise en vente de ce type de bien au sein de ce périmètre doit faire l'objet, sous peine de nullité, d'une déclaration en mairie par un propriétaire. La commune dispose alors d'un délai de deux mois pour acheter le bien à son profit.

La commune ne pouvant conserver un fonds de commerce acquis par l'exercice du droit de préemption, elle est tenue de le rétrocéder à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés dans un délai de deux ans, ou de trois ans, en cas de location gérance.

Pour l'heure, les objectifs, conditions et critères des rétrocessions ne sont pas encore déterminés. L'ordonnateur a précisé que *« chaque rétrocession s'opérera naturellement à l'issue d'une procédure de sélection préalable organisée sur la base d'un cahier des charges qui sera approuvé par le conseil municipal comportant des clauses permettant de garantir la diversité commerciale et artisanale sur le secteur concerné en fonction des objectifs définis par la ville »*. La commune précise en outre qu'une étude commerciale par la chambre de commerce et d'industrie devrait être rendue fin juin 2025 et que les objectifs pourront alors être déterminés, notamment en ce qui concerne les types de commerces qu'il pourrait être opportun de cibler.

Enfin, la commune étudie une adhésion à la société d'économie mixte patrimoniale du Grand Lyon (SEMPAT), spécialisée dans l'administration, la gestion, la location ou la vente des locaux commerciaux, afin qu'elle puisse l'accompagner dans la mise en œuvre de sa politique de revitalisation de son centre-ville.

6.2.2 Un tissu pavillonnaire complexifiant les projets immobiliers

Dès 2020, la commune a engagé un travail d'identification des sites susceptibles de modifications. La redynamisation du centre-ville a fait partie des objectifs recherchés. L'augmentation de la population l'a en outre obligé à renforcer l'offre en établissements scolaires et en équipements pour les desservir (tramway et voies de circulation).

Comme indiqué précédemment, le contexte majolan se caractérise par un tissu pavillonnaire particulièrement important au nord, fréquemment organisé en lotissements qui ont tendance à se fermer. Cette configuration freine le déploiement d'un réseau viaire efficace et les traversées nord-sud sont compliquées par un manque de voiries dimensionnées, tout comme l'axe est-ouest qui ne compte que deux rues.

La commune est donc confrontée à la nécessité de densifier l'habitat existant, tout en confortant la mixité sociale dans le centre-ville et ses abords.

6.2.3 Des projets fortement dépendants de l'accompagnement de la métropole

Concernant le volet habitat, la commune a indiqué qu'il n'est pas aisé de concilier les obligations légales de la loi SRU, les orientations métropolitaines en matière de catégories de logements et particulièrement de logements sociaux, et la réflexion de l'exécutif local afin de garantir une mixité sociale et une acceptabilité de la population.

La modification n°3 du PLU-H s'est concentrée sur des secteurs proches du centre-ville et du tramway, qui constitue la seule ligne lourde de desserte, en faisant coïncider les ambitions métropolitaines (projet de maison de l'enfance à caractère social) et les attentes de la commune sur le centre-ville (densifier les moyens de transports publics, requalifier et sécuriser le centre commercial des Plantées, reconstruire sur du bâti non qualitatif).

Plusieurs sites ont été investis dans le cadre des études (Régence-concorde, secteurs gare est, république et centre commercial des Plantées).

Malgré ce travail conjoint, plusieurs projets sont retardés en raison, principalement, de contraintes financières de la Métropole de Lyon selon cette dernière.

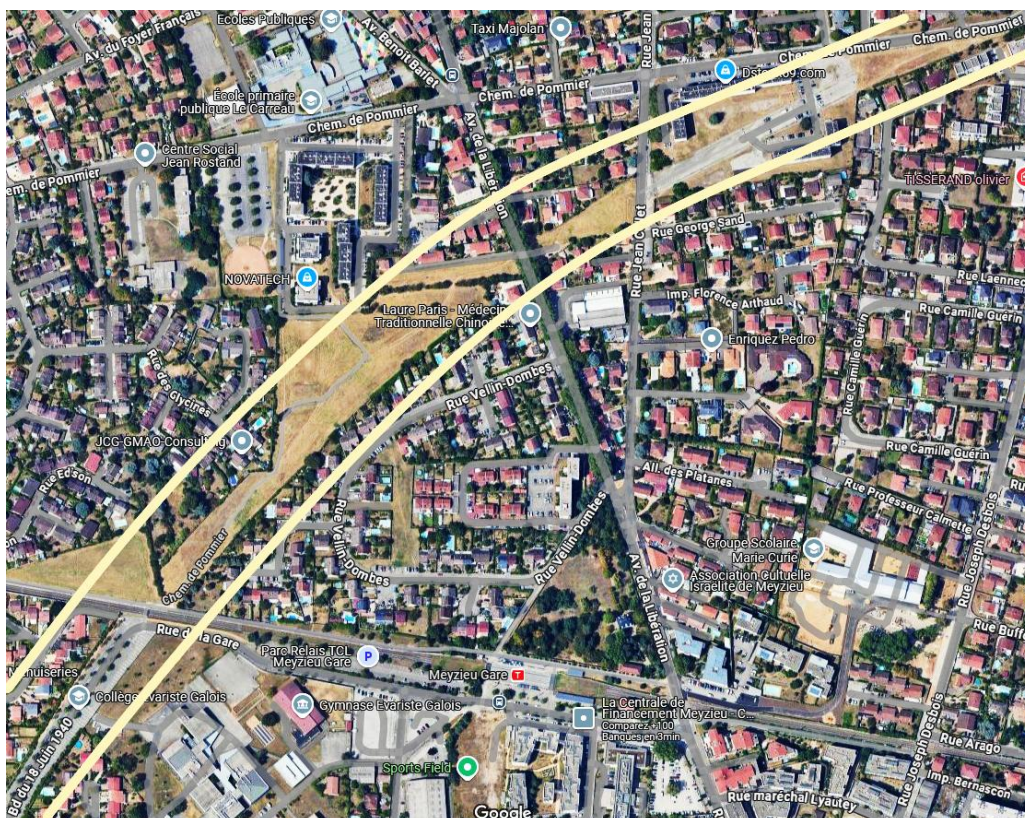
6.2.3.1 L'abandon de la voirie nouvelle 33

Les priorités de la métropole et de la commune sont susceptibles d'évolutions. Lors du mandat 2014-2020, il avait été acté et budgété par l'exécutif métropolitain la réalisation d'une voirie nouvelle n°33 (VN 33) dont l'objectif principal était de créer un nouvel axe de circulation, facilitant les déplacements, notamment entre la rocade et la zone industrielle, tout en accompagnant le développement urbain du secteur. Ce projet a été abandonné par la Métropole de Lyon en 2021, malgré les enjeux liés aux traversées de la commune.

Les aménagements envisagés étant de la compétence de la métropole, cette dernière a porté financièrement les études consacrées à ces investissements. La commune de Meyzieu a indiqué à la chambre ne pas connaître le montant des dépenses engagées.

En réponse à la chambre, la métropole a précisé que cet aménagement n'a pas été retenu, en opportunité, au titre de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, car jugé non prioritaire parmi ceux à poursuivre sur la commune de Meyzieu et au-delà, sur l'ensemble de son territoire.

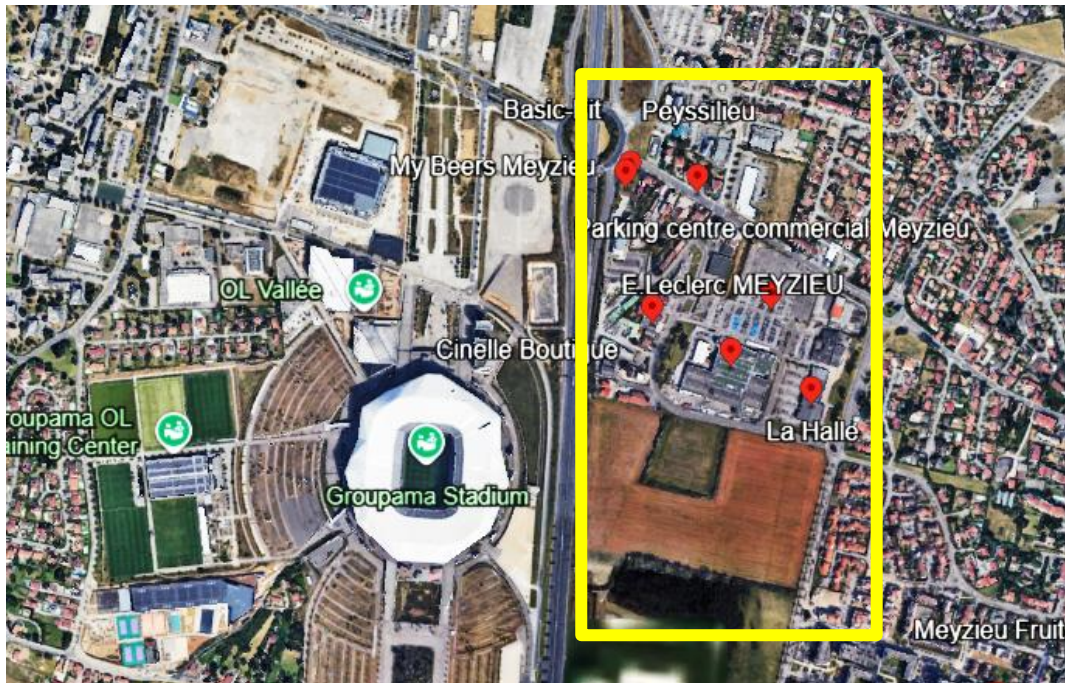
Carte n° 1 : Le projet abandonné de VN 33



6.2.3.2 La requalification des espaces commerciaux de Peyssilieu

Ce projet concerne la restructuration complète de la zone commerciale Leclerc à Peyssilieu, à l'ouest de Meyzieu, qui se situe près de la rocade est de Lyon et du grand stade.

Carte n° 2 : Projet Peyssilieu



Il s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine et de création d'un nouveau quartier, sur une emprise d'environ 16 hectares. Il prévoit la démolition des bâtiments existants construits en 1983 et la reconstruction d'un centre commercial plus compact, avec des stationnements en sous-sol. Les parkings libéreront des espaces pour des espaces publics et de la végétalisation. Environ 500 logements, dont 23 % de logements sociaux devraient être construits. Le coût de l'investissement total est évalué à 80 M€.

Schéma n° 4 : Le projet Peyssilieu



Le propriétaire du centre commercial Leclerc, porteur du projet, a produit un travail sur plusieurs années, en lien avec les acteurs publics (collectivités, métropole et État) qui l'a amené à déposer un permis de construire proposant un réaménagement complet de l'offre commerciale sur le site, avec notamment le développement de la voirie et une sortie supplémentaire depuis la rocade est.

Le projet est confronté à un certain nombre de recours, notamment devant la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC), autorité administrative indépendante chargée d'examiner en appel les projets d'implantation ou d'extension de surfaces commerciales (hypermarchés, centres commerciaux, etc.) lorsque les décisions locales sont contestées ou font l'objet d'un recours. En 2019, cette dernière avait notamment jugé le projet comme étant démesuré et il avait alors été abandonné.

Ce projet a été repris dans la modification n°4 du PLU-H qui est opposable depuis le 25 janvier 2025. Une étude sur un périmètre élargi a été produite, avec un soutien de la métropole et de la commune de Meyzieu.

La métropole avait ainsi prévu, dans sa phase d'études, une passerelle sur la rocade Est pour permettre aux mobilités douces de passer cet obstacle et le déploiement d'un réseau de chauffage urbain, avec une usine de production de chaleur implantée sur le site de l'opération.

À ce jour, ces éléments structurants de l'opération ne sont toujours pas confirmés.

Le président de la Métropole de Lyon a indiqué en réponse aux observations provisoires de la chambre que cette dernière, en moins de deux ans, avait adopté six délibérations pour permettre, accompagner et faciliter l'aboutissement du projet et qu'à ce stade, seul le financement du projet de passerelle n'est pas totalement acquis.

6.2.3.3 Le report de l'aménagement de la régence/place de la Concorde

En novembre 2020, le maire de Meyzieu a adressé un courrier au président de la Métropole de Lyon, afin de lui faire part de trois dossiers majeurs (régence-place de la Concorde, les Plantées, voie nouvelle n°16).

Le secteur de la régence-place de la Concorde, qui revêt le plus d'importance pour la commune de Meyzieu, est un projet qui s'inscrit dans les orientations métropolitaines, notamment en matière de construction de logements sociaux.

Au cours de l'année 2021, plusieurs réunions et comités de pilotage (COPIL) entre les élus et les services de la ville et ceux de la métropole sont intervenus. En lien avec le bailleur (Vilogia), un projet conforme à l'orientation d'aménagement programmé (OAP) a été inscrit dans la modification n°3 du PLU-H.

Lors d'un COPIL le 16 juin 2023, la commune a interrogé la métropole afin de savoir si le projet d'aménagement était inscrit à son programme pluriannuel d'investissements (PPI). Le compte-rendu de décision rédigé par la métropole le confirme, en précisant que « la mobilisation d'un chef de projet et d'une équipe d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), ainsi que la réalisation de comité de pilotage avec vice-président de la métropole et le maire de Meyzieu valide tacitement l'inscription du projet à la PPI » et qu'« aucun courrier ne sera envoyé par la métropole ». Enfin, le compte-rendu fait état de l'absence de remarque sur le

planning proposé par la commune de Meyzieu et valide l'emprise et les caractéristiques majeures du projet (mise en impasse de l'avenue du Dauphiné, implantation de la halle).

Puis, lors d'un COPIL du 14 juin 2024, il a été acté le fait que le projet lancé par le bailleur Vilogia ne serait pas décalé (livraison fin 2026). Les représentants de la métropole ont en outre réaffirmé que la réalisation de la place de la Concorde était validée de manière définitive, la compétence de l'aménagement des espaces publics étant de sa compétence.

Le permis de construire de l'opération a été délivré mi 2023 par la commune de Meyzieu. Sont prévus 97 logements (sociaux, résidence pour personnes âgées, résidence pour jeunes actifs, accession sociale) et des commerces en rez-de-chaussée autour de la future place de la Concorde.

Cependant, malgré les validations successives, la commune indique avoir appris à l'occasion d'un COPIL du 12 mars 2025 que le projet de place et des espaces publics était réinterrogé par la métropole en raison de ses propres contraintes financières. Il n'est donc pas certain que les espaces publics définis conjointement seront réalisés et livrés en même temps que le volet immobilier.

Or, la place envisagée doit faire le lien entre la halle municipale et le front commercial et tout abandon ou report pourrait fragiliser la réussite du projet. Les acquéreurs de logements, à qui des appartements avec vue sur des espaces publics végétalisés apaisés ont été vendus, n'auront ainsi qu'une vue sur route. La commercialisation des rez-de-chaussée commerciaux risque quant à elle d'être mise en difficulté au regard de l'absence d'espaces publics à court terme.

La métropole a répondu aux observations provisoires de la chambre que le projet se poursuit, avec en dernier lieu, une délibération adoptée 23 juin 2025, qui permet de procéder à l'acquisition, à titre onéreux, de deux parcelles de terrain nu, nécessaires à la poursuite de l'aménagement de la place de la Concorde. Elle ajoute qu'elle n'a aucune volonté de reporter cette opération et que le rythme d'évolution de l'opération sera fonction de l'évolution des capacités financières de la Métropole de Lyon.

6.2.3.4 L'opération gare de Meyzieu

La commune possède un terrain face à l'arrêt de tramway Meyzieu Gare. Suite à l'abandon du projet initial d'y implanter un conservatoire de musique et d'arts dramatiques, elle a souhaité engager une opération immobilière, notamment pour répondre au manque de logements aidés de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI¹⁴).

Pour se faire, la commune a saisi la direction de l'immobilier de l'état (DIE), qui, le 9 mars 2021, a estimé l'ensemble à 4,5 M€, puis elle a organisé un appel à projets par une délibération du 10 février 2022, avec une date limite de dépôt des candidatures fixée au 22 avril 2022. Par le biais du profil acheteur de la commune, une publicité a été faite le

¹⁴ Le prêt locatif aidé d'intégration est un dispositif de financement destiné à la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements sociaux réservés aux personnes en situation de grande précarité, cumulant des difficultés économiques et sociales. Il s'agit du niveau de logement social le plus accessible, avec des loyers très bas, nettement inférieurs à ceux du marché privé. Ils s'adressent aux ménages dont les revenus sont très faibles, souvent en situation d'exclusion ou de précarité extrême.

8 mars 2022 à l'attention des professionnels de l'immobilier avec un retour des candidatures attendu pour le 22 avril 2022.

La commune a alors reçu 35 candidatures de promoteurs-concepteurs et son AMO a procédé à l'analyse de celles-ci, sur la base des critères définis dans l'appel à projets¹⁵.

La démarche retenue étant un appel à projets en deux temps (candidatures puis offres), trois candidatures ont été proposées par l'AMO à la commission développement du 22 juin 2022, selon le classement suivant, validées à l'unanimité par les membres de cette commission :

- LP Promotion (1^{er}/99 points) ;
- Groupe Duval (2^{ème}/95 points) ;
- 6^{ème} Sens (3^{ème}/94 points).

À l'issue de cette première phase, les trois candidats retenus ont été informés de leur sélection et les 32 candidats non retenus de leur non sélection. Puis, les trois candidats retenus avaient jusqu'au 18 octobre 2022 pour remettre leur offre.

L'AMO a alors procédé à leur analyse et a proposé à la commission développement du 9 novembre 2022, qui a émis un avis favorable à l'unanimité, le classement provisoire suivant :

- 1^{er} : 6^{ème} Sens ;
- 2^{ème} Groupe Duval ;
- 3^{ème} LP Promotion.

Des auditions ont ensuite été organisées, comme cela était prévu dans l'appel à projets, devant l'ordonnateur, la première adjointe, les services et l'AMO. Une offre finale était demandée pour le 8 décembre 2022.

L'AMO a présenté son analyse devant la commission développement le 23 janvier 2023¹⁶. Le groupe Duval et 6^{ème} Sens immobilier ont tous deux obtenus trois voix, tandis que LP Promotion a été écarté à l'unanimité des membres. Puis, par délibération du 2 février 2023, le conseil municipal a choisi 6^{ème} Sens immobilier.

Le conseil municipal a de nouveau délibéré le 28 septembre 2023 dans le cadre du déclassement anticipé du domaine public. Cependant à cette date, l'estimation faite auparavant par la direction de l'immobilier de l'État (DIE), valable un an, était devenue caduque et n'avait pas été prorogée au moment de procéder à la vente du terrain communal au lauréat de l'appel à projets. Une nouvelle consultation de la DIE s'est alors imposée.

Dans un avis rendu le 22 décembre 2023, la DIE a actualisé et porté son estimation à 7,858 M€, soit un montant plus de 3 M€ supérieur à sa précédente estimation et au-dessus de l'offre de 6^{ème} Sens immobilier (7,1 M€).

La commune a alors demandé à la société 6^{ème} Sens immobilier de réévaluer son offre de prix, ce que cette dernière a refusé par un courrier du 22 mai 2024, arguant du fait que cela

¹⁵ Ces critères étaient : Respect du programme et aspects innovants de la proposition (10 %) / Qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale (40 %) / Planning et délais de mise en œuvre du projet (10 %) / Montage opérationnel et Offre financière détaillée (40 %).

¹⁶ Quatre élus de la majorité et deux élus du groupe minoritaire.

aurait pour conséquence une hausse des prix de commercialisation, ce qui n'était pas possible au regard du contexte immobilier du moment.

Par courrier du 28 mai 2024, la commune a alors sollicité deux bailleurs présents sur son territoire (Lyon Métropole Habitat et Alliade) pour réaliser une vente de gré à gré, avec un cahier des charges dans la continuité de l'appel à projets initial.

En septembre 2024, Alliade Habitat a été retenu, la commune considérant que son projet présentait le meilleur équilibre logements aidés/accession libre, tout en préservant au mieux l'esprit architectural du projet initial (30 % de logements locatifs sociaux, dont une résidence seniors et 45 % de logements abordables).

Par délibération du 13 février 2025, la vente a été décidée au prix de 6,68 M€ pour le terrain municipal (7,1 M€ en y intégrant la parcelle appartenant à la métropole). La demande de permis de construire devrait être déposée en juillet 2025.

Enfin, la Métropole de Lyon a procédé, par délibération du 26 mai 2025, au déclassement du domaine public de voirie métropolitain de deux parcelles, pour permettre la poursuite du nouveau projet conduit par Alliade Habitat.

6.3 Le respect du formalisme en matière de transactions immobilières

6.3.1 Les cessions immobilières

En application de l'article L. 2241-1 du CGCT, le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, ainsi que sur le bilan des acquisitions et des cessions. Les cessions immobilières ont systématiquement donné lieu à une délibération prononçant la désaffectation puis le déclassement du bien lorsque celui-ci y est soumis. Chaque cession a fait l'objet d'une demande d'estimation du prix à la DIE et une délibération spécifique. L'ensemble des cessions ont donné lieu à un bilan annuel délibéré par le conseil municipal et annexé au compte administratif. Dans le cas des ventes par adjudication, un cahier des charges est publié.

Ces délibérations, dans la mesure où elles renvoient à plusieurs autres, pourraient être complétées de l'estimation faite par la DIE, le cas échéant, afin d'en faciliter leur lecture.

En matière de prévisions budgétaires, si les budgets primitifs (BP) enregistrent des recettes d'investissement en raison des ventes projetées, les rapports les accompagnant mériteraient de détailler la nature des biens concernés. Ainsi en 2023, le budget primitif prévoyait 3 M€ de produits de cessions d'immobilisations sans que le rapport détaillé accompagnant le BP ne fournisse de détail quant aux biens concernés. Enfin, cette recette n'ayant pas été réalisée, il conviendrait d'en expliciter les causes dans le rapport détaillé accompagnant le compte administratif.

Tableau n° 27 : Produits des cessions figurant aux comptes administratifs

En euros	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Produits des cessions d'immobilisations (compte 775)	9 405	2 500	9 321	4 036 157	0	191 381	4 248 764
Valeurs comptables des immobilisations cédées (compte 675)	11 114	2 898	61 736	239 970	0	179 985	495 703

Source : comptes administratifs.

La commune a systématiquement cédé les biens au prix estimé par la DIE où à des montants supérieurs. Les ventes à des prix inférieurs l'ont été au profit de bailleurs sociaux, ce qu'autorise la réglementation, ou dans le respect de la marge de 10 % de l'estimation du prix de vente. Pour ce faire, elle a recours à des cessions de gré à gré ou par adjudication.

L'ordonnateur s'est engagé à mentionner l'évaluation faite par la DIE dans chaque délibération.

Schéma n° 5 : Cessions réalisées

Source : CRC d'après commune de Meyzieu.

Recommandation n° 5. : Améliorer l'information du conseil municipal en indiquant systématiquement dans la délibération de vente ou d'achat, l'estimation de la direction de l'immobilier de l'État.

6.3.2 Le cas particulier de la vente en dation

La vente en dation et la commande publique

Une vente en dation (ou dation en paiement) est une opération juridique par laquelle un débiteur s'acquitte de tout ou partie de sa dette en transférant à son créancier la propriété d'un bien ou d'un ensemble de biens, avec l'accord de ce dernier, à la place du paiement en numéraire initialement prévu (article 1342-4 du code civil).

Dans le secteur immobilier, la vente en dation est souvent utilisée lorsqu'un propriétaire vend son terrain à un promoteur. Au lieu de recevoir la totalité du prix en numéraire, le propriétaire peut obtenir un ou plusieurs biens dans le futur programme immobilier, en règlement partiel ou total du prix de vente. La valeur du bien remis en dation peut couvrir tout ou partie de la dette. Si elle est inférieure, une somme d'argent (soulte) complète la transaction.

Dans une décision « SCCV du Soleil » du 26 octobre 2023, la Cour de cassation a validé une vente contre remise de locaux. Les acquéreurs, sélectionnés dans le cadre d'un appel à candidatures lancé par un établissement public foncier, s'obligeaient à réaliser sur les parcelles vendues par la commune un programme de 250 logements collectifs de 16 350 m² de surface de plancher, dont environ 650 m² destinés à un local brut de béton et 17 places de stationnement à remettre à la commune venderesse, dans le cadre d'une dation en paiement.

La Cour de cassation a écarté toute requalification de la promesse de vente en marché public. Elle a relevé que l'exigence de logements sociaux figurait dans l'appel à candidatures et qu'elle correspondait à la proportion minimale prévue par le PLU. Elle a donc considéré que les travaux concernés n'avaient pas été exécutés dans l'intérêt économique direct de la commune. Cette seule constatation, pour la partie du programme non destinée à revenir à la commune, a été considérée comme suffisante à elle seule pour écarter la qualification de marché public.

Elle a relevé en outre que la commune n'avait formulé aucune demande portant sur la structure architecturale des bâtiments et qu'elle n'avait exercé aucune influence déterminante sur leur nature ou leur conception.

La décision de la cour de Cassation est conforme à celle de la CJUE (CJUE 22 avril 2021, Commission c. Autriche, aff. C-537/19) et fait référence à la théorie des contrats à objets mixtes, aujourd'hui codifiée aux articles L. 1300-1 à L. 1330-1 du code de la commande publique, en recherchant l'objet principal de l'opération (vente immobilière à un promoteur ou travaux répondant au besoin d'un acheteur public).

La commune a eu recours au mécanisme de la vente en dation concernant le projet du centre commercial les Plantées. Cette opération foncière vise à démolir du bâti existant (deux locaux commerciaux vides et d'un local d'activités à usage médical et soins infirmiers) et de reconstruire un ensemble immobilier d'habitation et de commerces d'une surface plancher totale de 20 158 m².

Dans un premier temps, la commune a saisi la DIE aux fins d'estimer la valeur de l'ensemble immobilier qu'elle souhaite vendre. Le 31 juillet 2024, l'estimation a été arrêtée à 316 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Le 31 octobre 2024, la commune a de nouveau saisi la DIE afin de lui faire part du montage en dation envisagé. En contrepartie de la cession des locaux au promoteur (316 000 €), ce dernier s'est engagé à rétrocéder à la commune deux locaux finis de la future opération (un

T2 de 43,81 m² et un local associatif/commercial de 120,75 m²), avec une livraison prévue en 2029. Le prix de vente proposé par le promoteur étant de 423 366 € HT, la commune a souhaité une estimation du prix des deux biens que lui rétrocèdera le promoteur afin de savoir si celui-ci devra s'acquitter d'une soulte.

La DIE n'a pas été en mesure d'évaluer le prix de biens non encore construits et qui seront livrés en 2029, conduisant au rejet de la demande de la commune.

Par une délibération du 12 décembre 2024, le conseil municipal a validé la cession des locaux lui appartenant pour un montant de 316 000 € et a décidé d'inclure une clause de révision du prix uniquement en faveur de la commune. Ainsi, si la valeur des biens rétrocédés à la commune avaient une valeur inférieure à ceux qu'elle a vendus, le promoteur sera tenu de lui verser une soulte, ce qui est une bonne pratique.

6.3.3 L'exercice du droit de préemption et les déclarations d'intention d'aliéner

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) permet au propriétaire d'un bien immobilier situé dans une zone de préemption d'informer la commune de son intention de vendre et d'obtenir une déclaration d'intention d'aliéner un bien (articles R. 2013-4 et suivants du code de l'urbanisme).

La Métropole de Lyon, destinataires des DIA, fait suivre à la commune de Meyzieu, pour avis de préemption, toutes celles qui la concernent.

6.3.3.1 La DIA avenue de la Libération

La première a été réceptionnée le 12 septembre 2023. Elle concerne la vente d'une propriété de 11 785 m², dans une zone particulièrement contrainte puisque l'ensemble du tènement foncier est classé en zone réservée aux espaces de loisirs ou à de l'hébergement touristique (zone UL).

L'ensemble de la propriété est grevé d'un emplacement réservé pour équipements publics au profit de la commune, destiné à la création d'un parc public et au moins la moitié de sa superficie est couverte par un espace boisé classé où l'abattage des arbres est interdit. Enfin, elle comporte une maison bourgeoise inscrite au PLU-H, rendant les modifications de la construction limitées.

Le montant de cette DIA, de 3 500 000 €, paraissait être au-dessus de la valeur vénale de la propriété d'après la commune. Son intérêt éco-paysager n'en restait pas moins important pour cette dernière. Elle a donc supposé que les propriétaires, conscients de l'intérêt de la commune du fait de l'emplacement réservé, ont souhaité faire tomber l'emplacement réservé. La commune n'a donné aucune suite à cette sollicitation.

En réponse à la chambre, les propriétaires ont précisé que leur estimation du prix de vente avait tenu compte de la perte de valeur engendrée par l'inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un parc public, de la valorisation de la maison principale (en fonction des transactions récentes portant sur des maisons à proximité), de celle du bâtiment annexe aménageable et de celle du terrain de 2 000 m² pour la réalisation d'un programme de logements. Enfin, ils indiquent qu'une seconde estimation a pris en compte plusieurs

acquisitions faites par la commune de Meyzieu ces dernières années, lesquelles portent sur des biens destinés à différents usages communaux (démolitions pour création de parkings, élargissements de rues, développement de l'habitat ou équipements sur la commune).

Le 17 janvier 2024, les mêmes propriétaires ont adressé à la commune une mise en demeure d'acquiescer le bien au titre du droit de délaissement prévu par l'article L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le montant demandé était toujours de 3 500 000 €.

En application de l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme, la commune « doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire ». À défaut, l'emplacement réservé n'existe plus (article L 203-4), ce qui est le cas depuis janvier 2025 pour Meyzieu.

À ce jour, la commune n'a pas reçu de nouvelle DIA. La commune considère toutefois que la perte de cet emplacement réservé ne constitue pas une menace à son projet sur ce tènement foncier, car d'autres règles d'urbanisme contraignantes perdurent (interdiction de nouvelles constructions ou extension, sauf loisirs, espace boisé classé interdisant l'abattage des arbres) et que le droit de préemption urbain de la Métropole de Lyon permet à la commune de maintenir une veille sur les prétentions des propriétaires.

La chambre relève d'une part que ni les propriétaires ni la commune n'ont saisi le juge de l'expropriation alors qu'ils en avaient la faculté, afin qu'il prononce le transfert de propriété entre eux et fixe le prix de l'immeuble. Elle relève d'autre part que des contraintes importantes pèsent sur les propriétaires en matière d'entretien, de sécurisation et d'urbanisme. Elle invite donc la commune, si le projet de parc public reste toujours d'actualité et qu'elle peut le financer, à le concrétiser rapidement.

6.3.3.2 La DIA du Grand Large

Cette DIA vise un camping de 68 000 m², qui comme la précédente, concerne une emprise classée en zone UL du PLUH, avec un emplacement réservé communal instauré par la métropole lors de la 4^{ème} modification des règles d'urbanisme de janvier 2025.

La commune précise que les propriétaires du camping ont manifesté à plusieurs reprises leur intérêt pour la modification profonde de leur site, allant jusqu'à lui demander un changement des règles d'urbanisme pour la création d'un lotissement d'habitations.

Or, ce camping offre une vitrine touristique pour la commune, du fait de son orientation sur le lac du Grand Large. Par ailleurs, elle considère qu'il joue un rôle de transition urbaine éco-paysagère non négligeable, du fait de son faible taux de minéralisation des sols, en raison de son positionnement à l'entrée de la réserve naturelle du parc de Miribel-Jonage.

La commune a précisé que lors de l'enquête publique portant sur la modification des règles d'urbanisme précitées, les propriétaires du camping ne se sont pas manifestés contre l'inscription de l'emplacement réservé, malgré les échanges qu'ils ont eus avec elle.

Le 30 janvier 2025, ils ont toutefois adressé une DIA portant sur un transfert partiel d'actions de la société de camping « les Voiles du Grand Large » pour un montant de 3 828 450 €. Selon la commune, cette DIA n'avait pas pour réel objectif d'inciter la commune à rentrer au capital de la société dans la mesure où elle était juridiquement irrecevable, et que la commune n'avait pas la capacité à préempter le bien.

En effet, la DIA visait le fonds de commerce du camping, et non la propriété immobilière. Or, la commune n'a pas créé de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat dans ce secteur.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La commune de Meyzieu connaît une importante croissance démographique, qui nécessite, outre les obligations imposées par la loi en matière de logements sociaux, de construire des équipements, dont certains sont de la compétence de la Métropole de Lyon.

La commune a toujours respecté ses engagements quant au nombre de logements sociaux à construire chaque année. La carence prononcée en la matière en décembre 2020 est due au non-respect de la proportion d'une catégorie de logements (PLAI). La commune est sortie du dispositif de carence en mars 2023, après la signature d'un contrat de mixité sociale avec la préfecture du Rhône, la Métropole de Lyon et trois bailleurs sociaux (Alliade Habitat, Métropole habitat et Vilogia) et une démarche volontariste de production de logements sociaux.

Concernant les projets d'aménagement, dont une majorité accompagne la construction de logements sociaux, certains se trouvent cependant annulés ou retardés, en raison notamment des contraintes financières de la métropole.

Les cessions et acquisitions réalisées pour mener à bien les projets communaux l'ont été dans le respect de la réglementation, à des prix au moins égaux à l'estimation faite par les services de l'État. L'information des élus pourrait être améliorée, en mentionnant, dans la délibération actant une vente ou une acquisition, l'estimation faite par les services de l'État.



Chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes

124-126 boulevard Vivier Merle

CS 23624

69503 LYON Cedex 03

auvergnerhonealpes@crtc.ccomptes.fr

<https://www.ccomptes.fr/fr/crc-auvergne-rhone-alpes>