

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Session ordinaire – Séance du 8 avril 2024

Délibération n° 2024_024
SEM BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT : ENTREE AU CAPITAL DE LA SAS
IMMOBILIERE IKOS

Le Conseil Municipal de la Commune de Mérignac dûment convoqué par Monsieur Alain ANZIANI, Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Thierry TRIJOLET, Premier Adjoint, par suite d'une convocation en date du 2 avril 2024.

Nombre de conseillers en exercice : 49

PRESENTS : 43

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

EXCUSES AYANT DONNE UNE PROCURATION : 6

Mesdames, Messieurs : Alain ANZIANI à Thierry TRIJOLET, Emilie MARCHES à Michelle PAGES, Marie-Ange CHAUSSOY à Joël GIRARD, Pierre SAUVEY à Daniel MARGNES, Christine PEYRE à Sylvie DELUC, Antoine JACINTO à Thierry MILLET.

SECRETARE DE SEANCE : Madame Patricia NEDEL

Monsieur David CHARBIT, Adjoint au Maire Délégué aux Finances, Commande publique et Numérique, informe l'Assemblée que Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) est une Société Anonyme d'Economie Mixte Locale (SAEML), constituée le 19 mars 1966, régie par la Loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002.

La société a opté pour la séparation de la fonction de Président du Conseil d'Administration, assurée depuis le 1er juillet 2021 par Mme Marie-Claude NOEL et de Directeur Général, mandataire social représentant légal de la société, assurée par Mme Claire VENDE.

L'actionnariat public est réparti autour de la Ville de Bordeaux, entre Bordeaux Métropole et les villes de Mérignac et Arcachon. L'actionnariat privé est principalement représenté par de grandes institutions financières (la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Épargne Aquitaine Nord et le Crédit Agricole). La Chambre de Commerce et d'Industrie, et la SA d'HLM DOMOFRANCE sont également présentes au Conseil d'Administration de BMA.

Dans le cadre de ses missions, BMA a souhaité être partenaire du projet IKOS sur Bordeaux Nord, en accompagnant l'association IKOS en ingénierie et en se positionnant comme investisseur, notamment aux côtés de la Banque des Territoires.

Le projet IKOS consiste en la création d'un lieu vitrine de l'économie sociale et solidaire en matière de réemploi rassemblant plusieurs acteurs de ce domaine fédérés par l'association IKOS. Il associera des activités productives et des espaces commerciaux dans de nouveaux bâtiments de plus de 12 000 m².

Le projet évalué à 18,5 M€ s'appuie sur des subventions publiques (ADEME, Conseil Régional Nouvelle-Aquitaine, FEDER et Bordeaux Métropole) à hauteur de 6,5 millions d'euros, mais également sur des emprunts pour 8 millions d'euros et des fonds propres à hauteur de 4 millions d'euros.



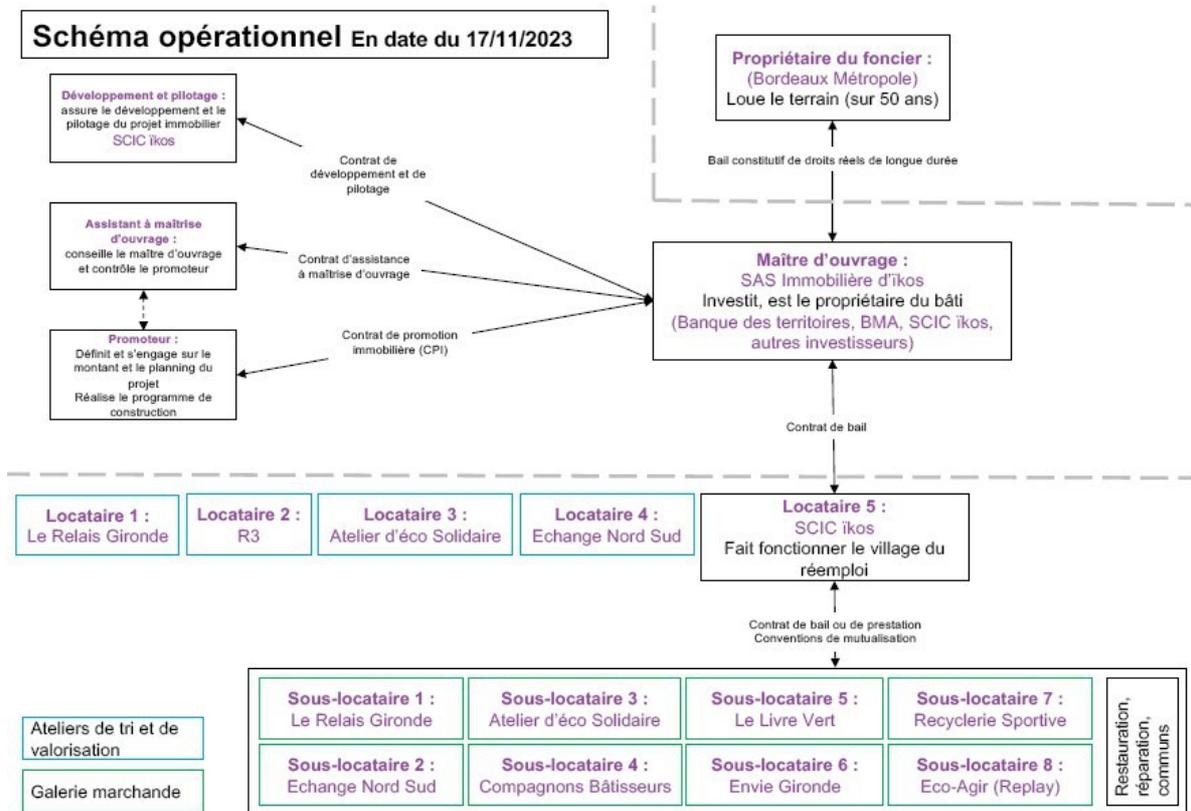
En bleu les surfaces industrielles. En marron les surfaces commerciales et tertiaires.

Au sein du quartier de la Jallère, un foncier de 3ha environ appartenant à Bordeaux Métropole accueillera le projet. Au-delà des subventions d'investissement envisagées, Bordeaux Métropole se positionne comme partenaire en fléchant et réservant ce foncier qui sera mis à disposition, en contrepartie d'une redevance, dans le cadre d'un bail emphytéotique, dont la durée reste à ajuster.

En relais des actions engagées depuis plusieurs années par l'association IKOS qui porte la genèse de ce projet avec l'appui de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole, une SAS immobilière IKOS vient d'être créée avec l'association IKOS comme premier actionnaire. L'association doit prochainement se transformer en SCIC et intégrera également le capital de la SAS.

En 2024, l'actionnariat de la SAS Immobilière IKOS serait renforcé par BMA, la Banque des Territoires, l'ANRU (positionnement à confirmer) et d'autres investisseurs privés potentiels qui restent à déterminer. Cette entrée au capital interviendrait en deux temps tel que cela est décrit ci-après.

Cette SAS assurera le développement et le portage immobilier du projet et interviendra en tant que bailleur auprès des différents preneurs (au nombre desquels compteront certains membres de l'association transformée en SCIC) lesquels contractualiseront directement avec la SAS, ainsi que l'association qui sera autorisée à sous-louer les espaces.



L'intervention de BMA connaîtra deux séquences :

- Avant l'entrée au capital de la SAS IKOS :

Dans un premier temps et jusqu'à son entrée au capital de la SAS IKOS, envisagée au premier semestre 2024, BMA est un partenaire du projet en affinant aux côtés de l'association IKOS, les conditions de développement du projet.

- Après l'entrée au capital de la SAS IKOS :

Dans ce dispositif, BMA se positionnerait d'abord en prenant des parts au sein de la SAS existante par un apport en capital qui resterait limité.

En tant qu'associé actif et dans le cadre de la répartition de tâches, BMA aurait la charge de plusieurs missions pour le compte de la société : accompagnement sur le montage financier, recherche des financements bancaires, mise au point du dossier de contrat de promotion immobilière (CPI) et organisation de la consultation de promoteurs.

BMA se positionnerait comme investisseur avec un apport global qui serait porté à 1M€ (capital social et avances en comptes courants d'associés).

BMA assurerait alors le pilotage de la phase de construction, en supervisant le CPI pour le compte de la SAS.

A défaut de viabilité financière du projet identifiée, le renforcement de l'entrée en capital de BMA ne sera pas réalisé et sa sortie de la SAS sera opérée (clause de sortie).

L'équilibre du projet dépend notamment et à ce stade de l'identification de nouveaux investisseurs, de l'obtention de subventions complémentaires et de souscription de prêts, afin d'obtenir un modèle économique pérenne.

Le Conseil d'Administration de BMA qui s'est tenu le 8 décembre 2023 a autorisé cette entrée au capital de la SAS IKOS à hauteur de 10 000 €, étant précisé qu'une nouvelle capitalisation interviendra ultérieurement et fera l'objet d'un vote en Conseil d'administration de BMA.

Le Conseil Municipal de la Ville de Mérignac

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1511-1, L.1511-2, L.1511-3 et L.1524-5,

Vu la décision du Conseil d'Administration de BMA en date du 8 décembre 2023 autorisant la SEM à entrer au capital de la SAS Immobilière d'IKOS,

Vu l'avis de la Commission Ressources-Emploi-Economie-Démocratie participative en date du 27 mars 2024,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT que le projet IKOS est un projet phare en matière d'économie circulaire et d'économie sociale et solidaire, pour le territoire, et que la prise de participation de la SEM Bordeaux Métropole Aménagement dans la SAS, et son positionnement en qualité de co-investisseur consolide le modèle du projet,

DECIDE :

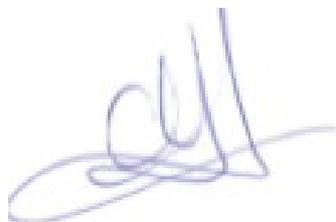
ARTICLE UNIQUE : d'autoriser, en tant qu'actionnaire de Bordeaux Métropole Aménagement, la Société d'économie mixte à entrer au capital de la SAS Immobilière d'IKOS pour un montant de 10 000 euros et à accroître sa participation par la suite avec l'accord de son Conseil d'Administration.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Par 48 voix pour

N'a pas pris part au vote : Monsieur Thierry TRIJOLET

Pour extrait certifié conforme
Fait à Mérignac, le 8 avril 2024



Patricia NEDEL
Secrétaire de séance



Pour le Maire
Par délégation
Thierry TRIJOLET
Premier Adjoint

Envoyé en préfecture le 09/04/2024
Reçu en préfecture le 09/04/2024
Publié le 09/04/24
ID 033-213302813-20240408-3251-DE-1-1

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

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