

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 novembre 2021	N° 2021-653

Convocation du 18 novembre 2021

Aujourd'hui jeudi 25 novembre 2021 à 15h00 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY
Mme Stephanie ANFRAY à M. Bruno FARENIAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Bastien RIVIERES à Mme Sylvie JUQUIN
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Pascale BRU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET de 14h30 à 15h20 et à partir de 17h10 le 26 novembre
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 18h45 le 25 novembre et à partir de 16h36 le 26 novembre
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Bernard-Louis BLANC à Mme Claudine BICHET le 25 novembre et à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Jean-François EGRON à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 14h30 le 26 novembre
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Laure CURVALE à partir de 17h24 le 25 novembre
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO à partir de 17h06 le 26 novembre
Mme Brigitte BLOCH à Mme Laure CURVALE à partir de 18h19 le 25 novembre
Mme Brigitte BLOCH à M. Patrick PAPADATO à partir de 17h le 26 novembre
Mme Andréa KISS à Mme Brigitte TERRAZA le 25 novembre
M. Patrick PAPADATO à Mme Céline PAPIN de 12h à 14h30 le 26 novembre
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Delphine JAMET à partir de 18h19 le 25 novembre

Mme Marie-Claude NOEL à M. Patrick PAPADATO à partir de 15h06 le 26 novembre

M. Nordine GUENDEZ à Mm Myriam BRET le 26 novembre
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 17h32 le 25 novembre et le 26 novembre
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 25 novembre et à partir de 16h45 le 26 novembre
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT le 26 novembre
Mme Simone BONORON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 18h20 le 25 novembre
Mme Simone BONORON à Mme Eva MILLIER de 10h43 à 14h30 le 26 novembre
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 16h50 le 26 novembre
M. Gérard CHAUSSET à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 17h20 le 26 novembre
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE le 25 novembre
M. Max COLES à M. Dominique ALCALA à partir de 17h23 le 25 novembre
M. Didier CUGY à M. Olivier CAZAUX à partir de 12h24 le 26 novembre
Mme Laure CURVALE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 10h20 à 12h32 le 26 novembre
Mme Nathalie DELATTRE à M. Alain CAZABONNE à partir de 18h11 le 25 novembre

Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET le 26 novembre
Mme Fabienne DUMAS à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 15h55 le 26 novembre
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 14h30 le 26 novembre

M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 18h15 le 25 novembre
M. Nicolas FLORIAN à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Guillaume GARRIGUES à M. Fabrice MORETTI à partir de 18h08 le 25 novembre
M. Maxime GHESQUIERE à M. Olivier CAZAUX le 26 novembre
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Nadia SAADI le 25 novembre
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 17h50 le 25 novembre
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI à partir de 17h50 le 25 novembre
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU le 25 novembre et à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h le 26 novembre
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Anne LEPINE à partir de 18h25 le 25 novembre
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET à partir de 18h15 le 25 novembre
M. Jacques MANGON à M. Thierry MILLET à partir de 18h40 le 25 novembre et le 26 novembre
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h50 le 26 novembre
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 16h40 le 26 novembre
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 18h40 le 25 novembre
M. Michel POIGNONEC à M. Fabrice MORETTI à partir de 13h17 le 26 novembre
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 13h17 le 26 novembre
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG à partir de 12h26 le 26 novembre
Mme Marie RECALDE à M. Bruno FARENIAUX à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Fabien ROBERT à M. Michel LABARDIN à partir de 14h30 le 26 novembre
Mme Nadia SAADI à Mme Harmonie LECERF à partir de 17h le 26 novembre
Mme Béatrice SABOURET à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 16h30 le 26 novembre
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h30 le 26 novembre
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 17h23 le 25 novembre
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 15h30 le 26 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON jusqu'à 18h40 le 25 novembre
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 18h40 le 25 novembre et à partir de 12h02 le 26 novembre

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Absent en application de l'article 7 du règlement intérieur : M. Marc MORISSET le vendredi 26 novembre

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 25 novembre 2021	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du développement économique	<i>N° 2021-653</i>

Economie sociale et solidaire (ESS) - Création d'une foncière solidaire à destination des acteurs de l'ESS (Economie sociale et solidaire) sur le territoire métropolitain - Soutien métropolitain à l'amorçage en 2021 - Convention - Décision - Autorisation

Monsieur Alain GARNIER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Economie sociale et solidaire (ESS) – Création d'une foncière solidaire à destination des acteurs de l'ESS sur le territoire métropolitain – Soutien métropolitain à l'amorçage en 2021 – Convention – Décision – Autorisation

La foncière solidaire : une solution pour les acteurs de l'ESS aux problématiques immobilières sur le territoire métropolitain

Le marché de l'immobilier d'entreprise connaît une forte tension sur le territoire ne permettant pas aux petites structures associatives ou jeunes entreprises sociales d'accéder à un foncier ou à de l'immobilier de qualité à un coût abordable.

Dans le cadre de ses compétences d'aménageur et d'accompagnement des acteurs de l'ESS, Bordeaux Métropole a confié en 2019 à l'association pour un territoire solidaire (ATIS) la réalisation d'une étude de préfiguration d'un outil foncier dédié exclusivement aux acteurs de l'ESS.

Ce projet de foncière immobilière repose sur une activité de constitution, gestion et exploitation d'un portefeuille immobilier qu'il soit foncier (terrain nu) et/ou immobilier (bâti ou espaces bureaux à l'intérieur d'un programme immobilier par exemple), public ou privé, doté d'une affectation commerciale, industrielle, d'exploitation, d'habitation, etc.

Pour répondre aux problématiques, l'offre de la foncière devra a minima être constituée d'une offre de levée de fonds (publique, privée et citoyenne), d'acquisition de biens (et éventuelle rénovation) et de leur gestion par la vente ou la location.

Dans un souci de construction collective, ATIS a ainsi mobilisé dès le démarrage de l'étude des groupes de travail afin de définir les différentes composantes d'une future foncière. Ces groupes de travail ont ainsi réuni des représentants de : Bordeaux Métropole, la Région Nouvelle Aquitaine, la Chambre régionale de l'ESS Nouvelle Aquitaine, la Banque des territoires, France active Aquitaine, InCité, La Fab et Bordeaux Euratlantique. Ils ont permis de modéliser une offre de services axée sur 3 activités :

La foncière : mission de collecte de fonds publics/privés, d'acquisitions de biens fonciers et immobiliers avec veille et repérage, de préemption déléguée éventuellement, de gestion locative, d'entretien des biens individuels ou mutualisés, avec un dimensionnement de la

production autour de 1500 m² par an, soit 2 à 2,5 M€ par an en budget d'acquisition à prévoir.

Pour réaliser ces objectifs, il faudrait impulser une capitalisation initiale de 7,5 M€, avec des sources de financement mixées public/privé,

L'agence immobilière : mission d'intermédiaire facilitant entre les projets à fort impact et les aménageurs (interlocuteur unique), de recensement de l'offre de vente, de location, de location temporaire ou précaire, de mise à disposition, et enfin de gestion locative d'espaces pour des acteurs de l'ESS,

Le conseil/accompagnement: service d'accompagnement dans la stratégie patrimoniale et immobilière des acteurs de l'ESS, d'aide au montage immobilier, d'aide à la réflexion sur le projet immobilier pour les projets de coopération, de négociation des garanties demandées à l'acquisition, de veille stratégique sur l'intégration de l'ESS dans les projets urbains.

Le modèle de gouvernance collectivement travaillé pour la foncière solidaire s'oriente quant à lui sur un management à 2 têtes :

- **Une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)** commanditée et assurant l'exécutif de la foncière et l'orientation de sa stratégie globale, composée principalement des acteurs de l'ESS bénéficiaires, des structures relais de l'ESS, des salariés, et des partenaires financiers privés et publics (dont Bordeaux Métropole),
- **Une Société de commandite par actions (SCA)** soumise à la SCIC, assurant la fonction financière et d'investissement de la foncière, et composée principalement des banques, fonds d'investissement, investisseurs de la finance solidaire, et acteurs de l'ESS spécialisés sur le foncier et l'urbanisme.

Le lien entre les 2 structures au sein de la foncière sera assuré par un comité d'engagement (dont les membres seront à désigner au sein des structures partenaires de la gouvernance) qui validera les projets de l'ESS sur lesquels la foncière interviendra, et mobilisera les investissements nécessaires dimensionnés projet par projet.

Un enjeu clé pour la dynamique de l'ESS sur la Métropole

Bordeaux Métropole en sollicitant ATIS pour établir un projet de foncière solidaire, cherche une réponse concrète à un enjeu majeur sur la métropole : la raréfaction des locaux disponibles et accessibles financièrement pour les entreprises de l'ESS qu'elles soient en émergence ou en sortie d'accompagnement (incubateurs, pépinières, couveuses, ...).

De plus, cette foncière solidaire vient non seulement répondre aux enjeux immobiliers stricto sensu des acteurs de l'ESS, mais permet également de travailler à la constitution de l'offre avec les bailleurs et aménageurs présents sur le territoire. Ils pourront s'engager dans la future structure et entreront éventuellement dans sa gouvernance, et veiller en amont des opérations urbaines à l'intégration de m² réservés à des projets et entreprises de l'ESS répondant à des besoins de proximité.

En termes de gouvernance, tout l'intérêt pour Bordeaux Métropole est de bénéficier de cette foncière sur son territoire comme un outil immobilier à fort impact social et d'investir dans le démarrage financier de la foncière pour la constitution de l'offre. Ceci permet aussi à la métropole d'entrer dans le cercle de décision de la structure et d'abonder à son capital en vue d'une prise de parts sociales de la future SCIC (comme cela est le cas aujourd'hui avec CITIZ et Loc'Halle Bio au MIN).

Ainsi, Bordeaux Métropole est sollicité en 2021 en fonctionnement pour soutenir l'amorçage de l'activité de la foncière, à travers notamment le financement du poste de responsable de projet foncière solidaire qui doit être recruté en 2022 pour mettre en œuvre la foncière solidaire, ainsi que pour financer la finalisation des études de faisabilité technique.

Il est à noter qu'un financement de la Métropole sera dans un second temps sollicité en investissement pour une prise de parts sociales dans la future SCIC gouvernant la foncière solidaire, à l'occasion de la levée de fonds qui sera réalisée dès que la coopérative sera créée juridiquement.

Budget de fonctionnement 2021 de l'association de préfiguration Foncière solidaire Nouvelle Aquitaine

Charges (en €)	En €	Recettes (en €)	En €	%
Achats		Vente de prestations de service	20 000	15,4%
Achats d'études et de prestations de service	40 000	Subventions d'exploitation		
Fournitures administratives	300	Région Nouvelle Aquitaine	20 000	15,4%
Services extérieurs		Bordeaux Métropole	45 000	34,6%
Locations mobilières et immobilières	2 400	Banque des territoires	20 000	15,4%
Assurances	300	Aides privées (Fondation Macif, Fonds de dotation Caisse d'épargne)	25 000	19,2%
Autres services extérieurs				
Rémunérations intermédiaires et honoraires	4 000			
Publicité, publications	1 000			
Déplacements, missions et réceptions	1 000			
Poste et télécoms	500			
Services bancaires	500			
Divers	7 000			
Charges de personnel				
Rémunération du personnel	50 000			
Charges sociales	23 000			
Total charges	130 000	Total produits	130 000	

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU les articles L1611-4 et L 5217-2 du Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n°2015/0252 du 29 mai 2015 adoptant le Règlement général d'intervention en matière de subventions accordées aux personnes de droit privé,

VU la demande formulée par l'organisme en date du 1^{er} octobre 2021,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE le projet de création d'une foncière solidaire sur le territoire de Bordeaux Métropole via l'association Foncière solidaire Nouvelle Aquitaine est un geste fort envoyé en direction des porteurs de projets ESS en création et en développement pour les accompagner dans leur parcours immobilier, les orienter vers un interlocuteur immobilier unique et les familiariser avec la stratégie patrimoniale

DECIDE

Article 1 : d'attribuer une subvention de 45 000 € en faveur de l'association de préfiguration Foncière solidaire Nouvelle Aquitaine pour l'amorçage de la foncière solidaire.

Article 2 : d'autoriser, Monsieur le Président de Bordeaux Métropole à signer tout acte afférent à cette subvention.

Article 3 : d'imputer la dépense correspondante sur le budget principal de l'exercice 2021, chapitre 65, article 65748, fonction 61.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 novembre 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 DÉCEMBRE 2021	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 2 DÉCEMBRE 2021	le Vice-président,
	Monsieur Alain GARNIER