

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 2 février 2024</b>	<b>N° 2024-20</b>

Convocation du 26 janvier 2024

Aujourd'hui vendredi 2 février 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Pierre HURMIC, Vice-président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PESCIANA, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Agnès VERSEPUY, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, 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 Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST  
Mme Claude MELLIER à M. Olivier ESCOTS  
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA  
M. Stéphane GOMOT à Mme Nadia SAADI  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI  
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Anne LEPINE  
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h  
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h  
M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h30  
M. Jacques MANGON à partir de 17h30  
M. Stéphane MARI à partir de 17h  
M. Fabien ROBERT à partir de 16h40

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h  
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 17h30  
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 13h25  
M. Alexandre RUBIO à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h45  
Mme Josiane ZAMBON à Mme Amandine BETES à partir de 12h  
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 14h30  
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES à partir de 17h  
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Michel LABARDIN à partir de 17h  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30  
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h30  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Simone BONORON à partir de 11h50  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Pascale BRU jusqu'à 11h et à partir de 17h  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h30  
M. Alain CAZABONNE à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h30  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 16h30  
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h 45  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE de 13h10 à 14h30  
Mme Anne-Eugénie GASPAS à Mme Nathalie LACUEY à partir de 14h30  
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h30  
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI jusqu'à 17h  
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES de 16h15 à 17h  
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Jacques MANGON de 17h à 17h30  
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Bastien RIVIERES à partir de 16h25  
M. Thierry MILLET à Mme Fatiha BOZDAG de 11h à 16h30  
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 16h30  
Mme Pascale PAVONE à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 16h30  
M. Patrick PUJOL à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 12h40  
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h20  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h12

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 2 février 2024</b>	<b>Délibération</b>
	Direction Développement Economique	<b>N° 2024-20</b>

---

**Régie du marché d'intérêt national de Bordeaux Brienne - Compte financier, rapport de gestion et rapport d'activité 2022 - Information au Conseil**

---

Monsieur Stéphane DELPEYRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**I. Les faits marquants**

Après une période 2020-2021 de crise sanitaire caractérisée par une baisse importante d'activité suivi d'une forte reprise, l'exercice 2022 marque un retour à un niveau d'activité normal dans un contexte macro-économique de hausse de l'inflation. L'année 2022 a été marquée par la remise à plat et l'adoption de nouvelles stratégies immobilières du MIN destinées à préparer le développement du MIN adopté depuis par le conseil métropolitain du

1<sup>er</sup> décembre 2023.

Ainsi, l'année de la Régie a été rythmée par :

- L'adoption de son PPI 2023-2033 en conseil d'administration du 13 décembre 2022. Il porte sur la rénovation du bâti existant pavillon par pavillon après avoir fait l'objet d'un vote en conseil d'administration le 30 mars 2023, d'un plan de développement organisé par pavillon thématique.
- La définition avec l'EPA Bordeaux Euratlantique et la Métropole de ses futurs accès du site.
- La finalisation des travaux du restaurant qui lui a permis d'accéder au statut ERP (Etablissement recevant du public).
- La réalisation d'études préalables à la réhabilitation de certains pavillons : toiture de serre du pavillon aux fleurs (B3), requalification partielle du bâtiment B7.

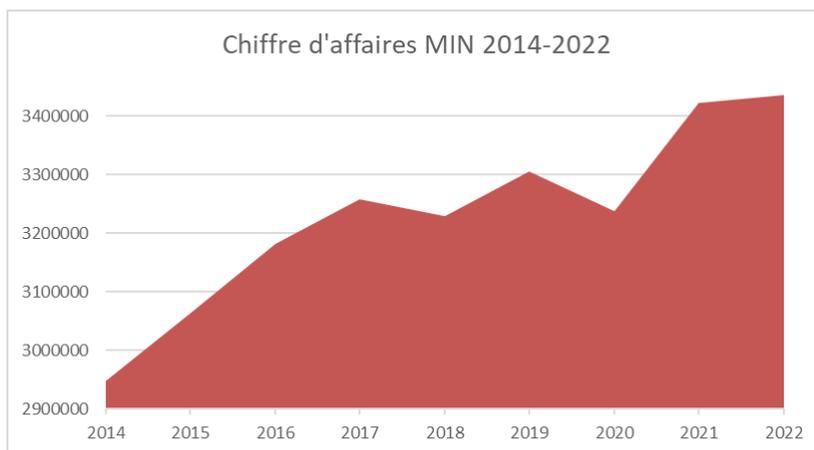
Enfin, la Régie du MIN a bâti en 2022 une nouvelle stratégie de communication autour d'une nouvelle bannière, « au service du bien manger », qui lui a permis de préparer l'anniversaire en 2023 des 60 ans du MIN.

**II. Les chiffres clés de l'exercice**

Concernant l'activité financière, il convient de retenir les éléments suivants.

**Sur la section de fonctionnement**, le résultat de l'exercice 2022 est légèrement positif : + 237 971€ en diminution de 45% par rapport à 2021 (le résultat était alors de + 434 173 €) et cela malgré une légère augmentation du chiffre d'affaires et un plafonnement des droits d'accès et des redevances. Ces produits ont été portés en 2022 par l'arrivée de nouveaux arrivants (espace bio halle B4) et l'évolution du coût de la construction pour les redevances liées à cet indice.

Un petit retour en arrière montre que depuis 2014, le chiffre d'affaires du MIN augmente en moyenne de 1,6% par an :



Source : Comptes administratifs

Après une période de forte croissance, cette croissance s'infléchit depuis 2017. Le chiffre d'affaires marque néanmoins un net rebond en 2021 à l'issue de la crise sanitaire pour se stabiliser à ce niveau sur l'exercice 2022. Le résultat global de l'exercice s'explique par le croisement de deux phénomènes :

L'augmentation des certaines charges de fonctionnement :

les charges liées au traitement des déchets : + 19,9% : si le tonnage est stable, le coût de traitement est en augmentation en lien avec la hausse mise en place en 2021 conduisant au doublement du coût de l'incinération. Si la part des déchets recyclés est stable et n'augmente plus, des actions d'extension de collecte sélective ont été engagées fin 2022 qui pourraient produire leurs effets en 2023. Néanmoins, le MIN devra assurer la charge liée au retour des déchets des marchés de plein vent qui ne sont plus pris en charge par les communes. Ils représentent jusqu'à 30% du DIB collecté sur le site. Les réparations et entretien : +21,7%, liées à des actions de remise en état des toitures et des travaux de VRD lourds notamment en lien avec la gestion des réseaux d'assainissement du site. Les charges de personnel ont connu une hausse importante (+59 000€) pour les personnels extérieurs pour pallier aux difficultés de recrutement et continuer à assurer le service. Concernant les agents publics, il convient de noter une légère augmentation par rapport à 2021 liée à la revalorisation du point d'indice de 3,5% à la mi-2022

Enfin, les mesures de publicités et de communication mises en place pour préparer l'arrivée des projets de développement se sont traduites par une augmentation de 36 000€. L'impossibilité de générer de nouvelles ressources en raison d'une saturation du site : la régie du MIN est victime de son attractivité auprès des opérateurs économiques avec un taux d'occupation du site du MIN proche des 100% depuis 2015. Cette saturation ferme de nombreuses opportunités de croissance. La relative stabilité des tarifs adossée à la saturation des capacités d'accueil expliquent l'atonie du chiffre d'affaires en dépit d'un site qui reste très attractif pour les opérateurs économiques.

C'est aussi pour répondre à cette situation que Bordeaux Métropole et le MIN ont engagé un projet global de développement du marché s'articulant autour de trois leviers fonciers :

- 1) La requalification du site existant par la régie du MIN : à ce titre, la régie ambitionne de construire un nouveau pavillon dit « Gastronomie » au sein du MIN. Ce projet a abouti à l'ouverture de ce pavillon au cours de l'exercice 2023 (inauguration le 25 novembre 2023),
- 2) L'acquisition de surfaces complémentaires en frange du MIN dans le cadre de programmes immobiliers menés par des opérateurs privés : cette acquisition est envisagée pour une livraison courant 2025 (délibération du conseil métropolitain du 1<sup>er</sup> décembre 2023 pour la première de ces opérations),

- 3) La construction de nouveaux bâtiments dite « ceinture bâtie » à édifier sur l'emprise foncière actuelle : cette dernière branche du projet est la plus ambitieuse mais aussi la plus complexe à mettre en œuvre. Par délibération 2023-545 du 1er décembre 2023, le conseil métropolitain a décidé d'autoriser le lancement de l'appel à manifestation d'intérêt en vue de la désignation d'un tiers investisseur en amont de la création d'une société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) destinée à porter, en qualité de concessionnaire, le projet de pôle industriel de l'excellence alimentaire.

Dans ce contexte, l'aboutissement de ces sous-projets devrait permettre de redynamiser le site du MIN en évitant une lente érosion de son chiffre d'affaires. **Sur la section d'investissement**, l'année 2022 apparaît comme une année de transition marquée avant tout par une année d'études et de petits travaux : mise en conformité du restaurant (ERP) pour 56 000 €, la rénovation du quai B5 pour 10 000€, l'aménagement et l'éclairage de l'esplanade : 79 000€ et l'acquisition de matériels : 46 000€. Cette situation d'attente met en exergue à l'évidence que la régie du MIN sera conduite à mener à l'avenir un important programme de renouvellement de son patrimoine qui est à mettre en relation avec l'extinction d'une partie des dotations aux amortissements afin de pouvoir réinvestir, pour un montant de dotations équivalent dans les biens affectés au service.

Cette approche est cohérente avec les contraintes budgétaires qui s'imposent à la régie. Ainsi, par application de l'article L. 1612-4 du CGCT, la régie doit en effet veiller à ce que ses dépenses d'exploitation, au nombre desquelles figurent notamment les dotations aux amortissements, soient intégralement couvertes par ses recettes d'exploitation, à savoir principalement les redevances qu'elle perçoit auprès des opérateurs.

La Régie pourra s'appuyer sur une capacité d'autofinancement très favorable. Non endettée et profitable, la régie témoigne d'une importante capacité d'autofinancement de 1 167 k€ en 2022 lui permettant d'avoir de la visibilité sur les modes de financements des prochains investissements et un niveau de trésorerie favorable. Le niveau de disponibilités de la régie approche ainsi les 10M€ au 31 décembre 2022, soit près de 50% du total de son bilan.

### III. Conclusions et perspectives

Ces éléments sont à porter au crédit de l'exercice 2023 qui sera marquée par des renouvellements importants de contrats d'occupation et des premiers travaux de réorganisation par pavillons thématique, avec notamment la création du Pavillon de la gastronomie. Les coûts liés à l'augmentation de l'énergie et le traitement des déchets seront plus particulièrement surveillés.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du compte financier, rapport de gestion et rapport d'activité établis par la Régie du MIN pour l'exercice 2022, avec un résultat positif de 237 971€.**

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées – Communication effectuée.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 2 février 2024

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 7 FÉVRIER 2024</b>	Pour expédition conforme, par délégation, le Vice-président,  Monsieur Stéphane DELPEYRAT
<b>DATE DE MISE EN LIGNE : 8 FÉVRIER 2024</b>	