

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
|  | <b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br/>DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b> | <i>Délibération</i> |
|  | <b>Séance publique du 6 décembre 2024</b>   | <b>N° 2024-602</b>  |

Convocation du 29 novembre 2024

Aujourd'hui vendredi 6 décembre 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, 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 Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

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

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Christine BONNEFOY à M. Patrick PUJOL  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX  
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

|   |                                    |                            |
|---|------------------------------------|----------------------------|
|  <b>BORDEAUX<br/>MÉTROPOLE</b> | <b>Conseil du 6 décembre 2024</b>  | <b><i>Délibération</i></b> |
|   | Direction Développement Economique | <b><i>N° 2024-602</i></b>  |

---

**Economie sociale et solidaire (ESS) - Feuille de route 2022-2026 - Association La Foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine - Aide à l'émergence d'une foncière à destination des acteurs de l'ESS sur le territoire métropolitain en 2024 - Convention - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Alain GARNIER présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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 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 4 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 m<sup>2</sup> 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.

**L'observatoire immobilier** : structuration et déploiement d'une observation continue des besoins et enjeux immobiliers dans l'ESS, avec enquêtes, focus thématiques et/ou territoriaux, analyse et capitalisation sur les formes immobilières innovantes. Les données de cet Observatoire font état à l'été 2024 de 110 000 m<sup>2</sup> en besoin immobilier pour les acteurs de l'ESS à l'échelle de la Nouvelle Aquitaine, 67 000 m<sup>2</sup> à l'échelle girondine et 50 000 m<sup>2</sup> sur le territoire de Bordeaux Métropole.

Le modèle de gouvernance collectivement travaillé s'oriente vers **une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)** 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.

Après une étude juridique réalisée début 2024 par le cabinet Légicoop, la forme de la SCIC est apparue comme la forme la plus adaptée à l'objectif de développement de l'Economie sociale et solidaire, à la gouvernance avec notamment la participation éventuelle de collectivités, multi-sociétariat favorisant la création d'un espace de coopération entre ESS et acteurs publics, et au modèle économique de la foncière solidaire.

Les études menées en 2024 ont permis de déterminer que la participation au capital et les droits de vote des acteurs publics doivent rester inférieurs à 25% et que les collègues pourraient être envisagés comme suit :

- acteurs publics : 24%,
- investisseurs privés et de l'ESS : 24%,
- investisseurs citoyens : 20%,
- réseaux de l'ESS et partenaires territoriaux : 12%,
- bénéficiaires : 10%,
- producteurs de services (salariés) : 10%.

Les études menées en 2024 se sont également penchées sur la faisabilité de création de sociétés de projets pour chacune des opérations immobilières portées par la Foncière.

### **Budget de fonctionnement 2024 de l'association La Foncière solidaire Nouvelle Aquitaine**

Le précédent financement métropolitain en faveur de La Foncière solidaire Nouvelle-Aquitaine concernait la période de décembre 2022 à décembre 2023, avec une participation métropolitaine d'un montant de 45 000 €. Il est proposé de renouveler cette participation de la Métropole pour l'année 2024 à même hauteur, pour un budget prévisionnel 2024 réparti comme suit :

| Charges (en €)                               | En €    | Recettes (en €)                        | En €    | %   |
|--|---------|--|---------|-----|
| <b>Achats</b>                                |         | <b>Vente de prestations de service</b> |         |     |
| Achats d'études et de prestations de service | 7 000   |  | 90 000  | 62% |
| Fournitures administratives                  | 600     | <b>Subventions d'exploitation</b>      |         |     |
| <b>Services extérieurs</b>                   |         | Région Nouvelle Aquitaine              | 10 000  | 7%  |
| Locations mobilières et immobilières         |         | Bordeaux Métropole                     | 45 000  | 31% |
| Assurances                                   | 2 640   |  |         |     |
| <b>Autres services extérieurs</b>            |         |  |         |     |
| Rémunérations intermédiaires et honoraires   | 90      |  |         |     |
| Déplacements, missions et réceptions         | 6 000   |  |         |     |
| Services bancaires                           | 1 950   |  |         |     |
| <b>Charges de personnel</b>                  | 700     |  |         |     |
| Rémunération du personnel                    |         |  |         |     |
| Charges sociales                             | 88 982  |  |         |     |
|  | 37 038  |  |         |     |
| <b>Total charges</b>                         | 145 000 | <b>Total produits</b>                  | 145 000 |     |

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 Feuille de route relative à l'Economie sociale et solidaire métropolitaine adoptée en Conseil de Bordeaux Métropole du 8 juillet 2022,

**VU** la demande formulée par l'organisme en date du 5 juillet 2023,

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT QUE** la création d'une foncière solidaire créée et portée par les acteurs de l'ESS pour les acteurs de l'ESS permettra d'accompagner lesdits acteurs dans leur parcours immobilier, les orienter vers un interlocuteur immobilier unique et les engager dans une stratégie patrimoniale,

#### **DECIDE**

**Article 1 :** d'attribuer une subvention de fonctionnement de 45 000 € en faveur de l'association La Foncière solidaire Nouvelle Aquitaine pour son plan d'actions 2024.

**Article 2 :** d'autoriser, Madame la Présidente 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 2024, chapitre 65, article 65748, fonction 61.

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

Abstention : Monsieur POUTOU;

Ne prend pas part au vote : Monsieur GARNIER, Madame GASPAR, Monsieur THONY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 décembre 2024

|   |  |
|---|--|
| <b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b><br><b>17 DÉCEMBRE 2024</b> | Pour expédition conforme,<br>par délégation,<br>le Vice-président, |
| <b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b><br><b>17 DÉCEMBRE 2024</b> |  |
|   | Monsieur Alain GARNIER   |