

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-402

Convocation du 19 septembre 2025

Aujourd'hui vendredi 26 septembre 2025 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 Christine BONNEFOY, 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, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, 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 Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES

M. Max COLES à M. Fabrice MORETTI

Mme Eve DEMANGE à M. Olivier CAZAUX

M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Brigitte BLOCH

Mme Nathalie LACUEY à Mme Françoise FREMY

M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS

M. Thierry MILLET à M. Christian BAGATE

M. Jérôme PEScina à M. Eric CABRILLAT

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC

Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET

M. Michael RISTIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

M. Jean-Baptiste THONY à Mme Camille CHOPLIN

M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Géraldine AMOUROUX

Mme Josiane ZAMBON à M. Alexandre RUBIO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h45

M. Michel POIGNONEC à partir de 12h40

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1110994-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié : 03/10/2025

	Conseil du 26 septembre 2025	Délibération
	Direction Développement Economique	N° 2025-402

Marché d'Intérêt National de Bordeaux Brienne - Compte financier, rapport de gestion et rapport d'activités 2024 - Information au Conseil

Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

LES CONTROLES

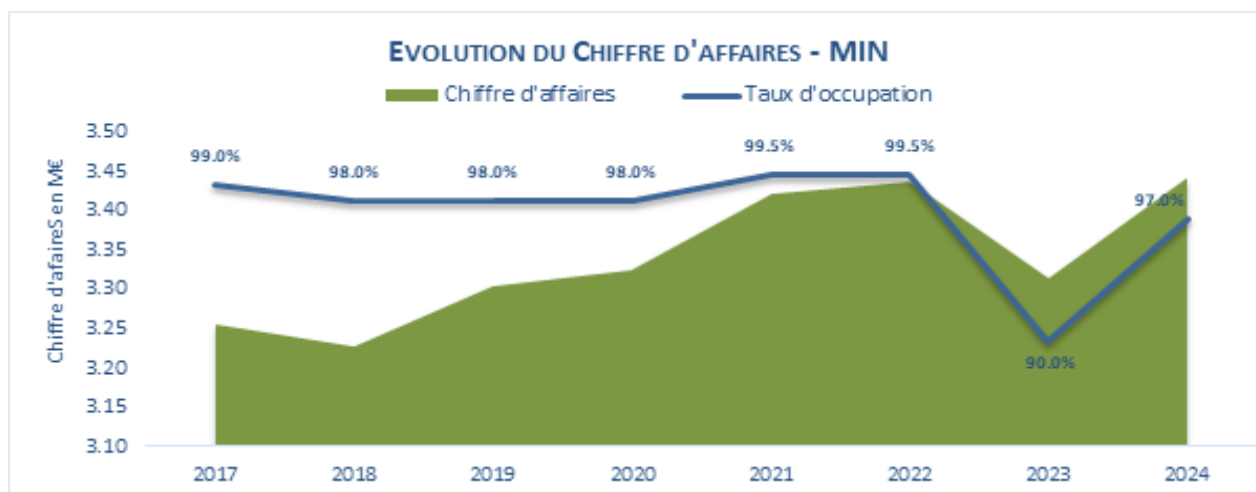
Les envois de documents par la régie ont été satisfaisants et ils ont permis de contrôler la cohérence des données comptables et de suivre l'évolution de l'activité du MIN.

L'ANALYSE FINANCIERE DES COMPTES SOCIAUX

L'activité : un taux d'occupation en cours de rétablissement

Le chiffre d'affaires du MIN a progressé de 3,8 % (3 441 k€ en 2024 contre 3 314 k€ en 2023) essentiellement sous l'effet du redressement du taux d'occupation (97 % en 2024 contre 90 % en 2023). Les espaces vacants apparus en 2023 se sont reloués partiellement au cours de l'année 2024.

Structurellement, le chiffre d'affaires de la régie repose à 90 % sur le montant des redevances perçues auprès des opérateurs économiques présents sur le marché. Aussi, le chiffre d'affaires est très sensible aux variations du taux d'occupation et le retour à la saturation du site rappelle les limites d'opportunité de croissance en termes de volume.



Le modèle économique de la régie du MIN repose essentiellement sur des contrats d'occupation temporaire conclus sur plusieurs années, pour des surfaces au sol plus ou moins étendues et donc générateurs de redevances parfois conséquentes. Ainsi, le top 10 des clients représente 46% du chiffre d'affaires global.

#	Top 10 des clients	Secteur	Bâtiment	CA 2024	CA 2023	Evol 2024/23
1	POMONA	Alimentaire	B5	454	389	▲ 16,9%
2	PROMOCASH	Alimentaire	B5	243	273	▼ -11,1%
3	DOLE	Fruits et légumes	B6	137	28	▲ 422,0%
4	TRANSGOURMET	Alimentaire	B7	119	90	▲ 32,3%
5	COBANA	Fruits et légumes	B4	117	114	▲ 2,0%
6	G. L. I.	Fruits et légumes	B4	113	111	▲ 2,3%
7	TRIAS	Fruits et légumes	B4	108	106	▲ 2,2%
8	BARRABES	Fruits et légumes	B4	107	105	▲ 2,1%
9	HALLE BIO	Fruits et légumes	B4	107	105	▲ 2,2%
10	BOURDALES	Fruits et légumes	B4	97	96	▲ 0,4%

Toutefois, la régie dispose de marge de manœuvre concernant la tarification des redevances et des augmentations de l'ordre de 3% ont été appliquées en 2024. Néanmoins, ces augmentations sont relativement faibles au regard du niveau moyen d'augmentation des loyers commerciaux constatés en France sur l'exercice.

	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
Redevances bâtiments	1% pour B4 et B3	1,0%	0% B4 - R+1 B1	0,0%	1,0%	+4,5% +2% sur B4 +2,5% horticulteurs	+3% redevances hors B4
	2,5% autres		0,3% autres		0,3% autres	+2,5% sur charges du B4	+2,5% sur charges du B4

---- Synthèse sur l'activité ----

Rappel évolution sur période et exercice 2024	Points à retenir	Commentaires IGS
- Chiffre d'affaires en croissance vs 2023 de +3.8% - Redressement du taux d'occupation à 97% sans atteindre les niveaux 2015-2022	- Augmentation tarifaire partielle et encore en-deçà des indices des loyers commerciaux en France (+3% MIN vs +4.8% en moyenne ILAT/ILC) - Croissance en volume contrainte à partir de 2025 par une saturation des espaces loués - En raison d'un recours modéré aux augmentations tarifaires, l'équilibre économique du MIN est fortement dépendant du taux d'occupation des emplacements avec près de 46% du chiffre d'affaires réalisé par 10 opérateurs.	- L'année 2023 a fragilisé le modèle économique par des taux de recouvrement des contrats d'occupation sur plusieurs mois : indicateur à suivre et à challenger dans un souci de performance du chiffre d'affaires - L'IGS encourage l'insertion des clauses d'indexation contractuelles permettant de revaloriser les redevances au rythme des variations du marché

Un résultat net positif

Pour l'année 2024, la régie a pu dégager un résultat net positif de 325k€ soit en progression de +39% par rapport à 2023.

Compte de résultat	2020	2021	2022	2023	2024	Croissance 2024/23	
						En valeur	En %
Résultat d'exploitation	222	304	157	-15	78	93	+618 %
% Résultat d'exploitation /CA	6,6%	8,0%	4,6%	-0,5%	2,3%	0	-500%
Résultat financier	13	5	6	275	349	73	27%
Résultat exceptionnel	21	277	150	47	3	-44	-93%
Résultat Net	189	435	238	234	325	91	39%
% Résultat net / CA	5,6%	12,7%	6,0%	7,0%	9,4%	0	34%

Retour à des marges d'exploitation bénéficiaires

L'exercice 2024 marque le retour à un résultat d'exploitation positif (+78k€) grâce notamment à un taux d'occupation très important. Pour rappel, en 2023, la régie avait enregistré son premier résultat d'exploitation négatif depuis 2017 (-15k€).

Au niveau des charges d'exploitation, celles-ci augmentent de manière modérée (+ 151 k€ soit 4,2 % par rapport à 2023) et l'année 2024 a été essentiellement marquée par l'accroissement :

- Des dépenses en maintenance et réparations (+67k€ soit + 39% par rapport à 2023) liées à la vétusté de certains bâtiments. Toutefois, cette hausse doit être relativisée puisque l'année 2023 avait enregistré des charges historiquement faibles ;
- Des charges de personnel (+87k€ soit +9,7% par rapport à 2023). Les effectifs restent stables et comptent 20,1 Equivalent Temps Plein (ETP). L'augmentation de ces charges s'expliquent essentiellement par des revalorisations ;
- Des dépenses de traitement des déchets (+53k€ soit 15 % par rapport à 2023 et +73% par rapport à 2019). En 2024, la régie du MIN a collecté et traité 3 521 tonnes de déchets soit une augmentation de près de 10% par rapport à 2023. Le MIN poursuit l'optimisation du tri des déchets (50,4 % en 2024 contre 45,2 % en 2019), néanmoins, avec l'augmentation du coût de traitement couplé à l'augmentation des volumes traités par le MIN, ce poste de dépense constitue un enjeu économique et écologique important pour l'avenir.

Parallèlement, la régie a pu :

- Fortement baisser les dépenses en publicité (-90 % par rapport à 2023), 2023 ayant été une année importante en termes de communication (60 ans du MIN) ;
- Stabiliser ses dépenses en assurance bien qu'elles restent à des niveaux très élevés depuis 2023 : les cotisations de l'assurance multirisques ont été multipliées par 2.5 depuis 2022 (75k€ vs 22k€) et témoignent des difficultés persistantes des collectivités territoriales à s'assurer pour les dommages aux biens.

En conclusion, l'année 2024 renoue avec la rentabilité, bien qu'à un niveau inférieur à celui observé entre 2018 et 2022. Toutefois, le retour à un taux d'occupation proche de 100% dans un contexte de faible hausse tarifaire, conjugué à l'augmentation structurelle des charges d'exploitation, invite à redéfinir le standard de rentabilité de la régie, à périmètre constant pour les années à venir.

Un contexte financier très favorable

Le résultat net positif s'explique en grande partie par un résultat financier très élevé (349k€). Depuis 2023, la régie a pu placer une partie de sa trésorerie qui lui a permis de générer des recettes financières importantes (275k€ en 2023 et 349k€ en 2024). Néanmoins, ce résultat financier n'a pas vocation à être récurrent et résulte d'un contexte économique favorable aux placements financiers.

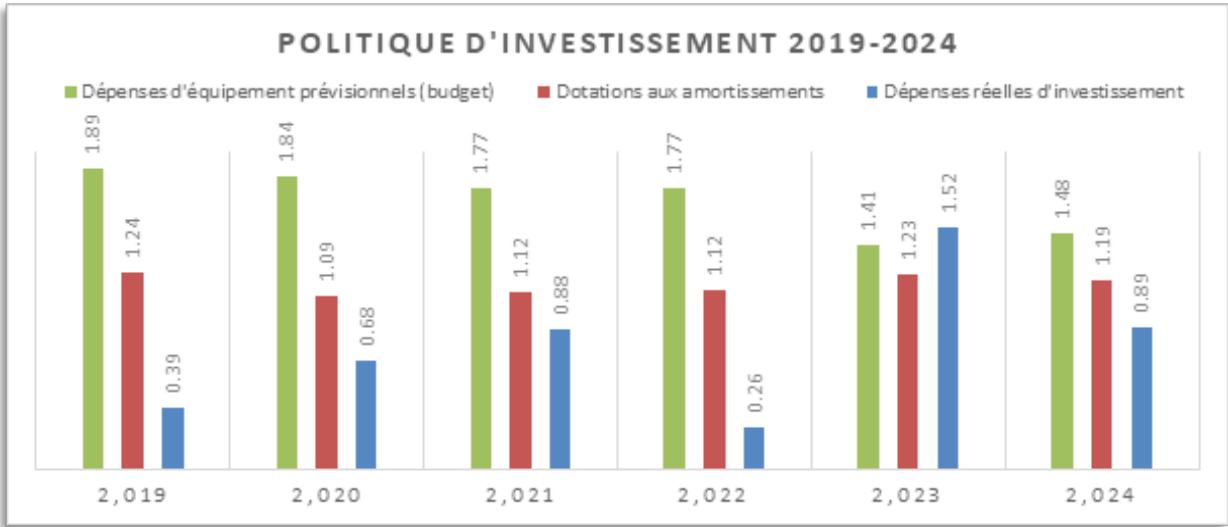
---- Synthèse sur les résultats ----

Rappel évolution sur période et exercice 2024	Points à retenir	Commentaires IGS
- Forte volatilité du résultat d'exploitation sur les 5 derniers exercices avec	Les charges de personnel (intérim inclus) continuent d'augmenter (+9.7% en 2024 vs	L'année 2024 renoue avec la rentabilité, bien qu'à un niveau inférieur à celui observé entre

retour à une marge positive en 2024 (Résultat d'exploitation déficitaire en 2023)	2023) afin de renforcer l'attractivité de la régie sur le marché de l'emploi.	2018 et 2022. Le retour à un taux d'occupation proche de 100 %, conjugué à une augmentation structurelle des charges d'exploitation, conduit à restreindre durablement les marges, à périmètre constant, pour les années à venir.
- Résultat net 2023 et 2024 dans la moyenne des exercices 2018 à 2022 avec l'appui des produits financiers élevés	- En 2024, les dépenses liées au traitement des déchets enregistrent une hausse de 15 %. La régie prend en charge environ 30% du coût de traitement des déchets non triés provenant des autres marchés de plein vent, soit un montant de 67 k€. L'augmentation du coût de l'incinération à mi-2025 rendra le financement 2025 plus élevé, à volumes constants.	L'IGS considère que le coût de traitement des déchets doit être supporté intégralement par les opérateurs ; ce service leur profitant exclusivement.
	- Les produits financiers fortement contributeurs du résultat net baisseront mécaniquement en 2025 en corrélation avec les indices du marché financier.	

Un niveau d'investissement en hausse mais qui reste relativement faible au regard des capacités financières du MIN

En raison d'un déficit d'investissement antérieur, le parc d'immobilisations est vieillissant et a atteint les deux tiers de sa durée de vie théorique. Toutefois, en 2022, la régie a lancé un Programme Pluriannuel d'Investissement (PPI) 2023-2032 et s'engage dans un plan de modernisation du bâti existant. Ainsi, en 2023 et 2024, les taux de réalisation dépassent les 60 % et la régie a investi 1.52M€ en 2023 et 0.89M€ sur l'année 2024. En 2024, le MIN a notamment pu réaliser l'aménagement intérieur du pavillon de la gastronomie et de la serre, déployer un nouveau système de vidéo-surveillance sur le site ainsi que réaliser divers travaux sur certains bâtiments.



Non endetté et profitable, la régie témoigne d'une importante capacité d'autofinancement de 1,3M€ en 2024, ce qui est nettement supérieure à la zone de vigilance fixée en analyse financière. De plus, le niveau de trésorerie à la clôture de l'exercice 2024 est très élevé (10.8 M€). Par conséquent, la régie dispose d'une situation financière solide afin d'être en capacité de soutenir un niveau d'investissement important qui reste encore, pour l'instant, en sous-régime.

---- Synthèse sur le patrimoine ----

Constats relatifs à la situation bilancielle	Points à retenir	Commentaires IGS
- Vieillessement des immobilisations lié à l'historique de sous-investissement - Trésorerie en hausse et représentant plus de 50% de la valeur comptable des actifs globale.	- Les investissements prévus dans le cadre de la première tranche du PPI 2023-2024 ont été réalisés à hauteur de 86% ; le solde ayant fait l'objet d'un report. - Le niveau d'investissement reste malgré tout faible en proportion de la capacité d'autofinancement et du niveau de trésorerie toujours très élevé.	- Le projet global de développement du MIN qui engage Bordeaux Métropole et le tiers-investisseur Méridiam doit permettre d'impulser le programme d'investissement de la régie en cohérence avec le plan d'affaires de la SEMOP. - L'IGS préconise un travail de concertation étroite entre les deux parties (régie et Bordeaux Métropole/Méridiam) lors de la phase de validation du plan d'affaires, conçu en parallèle de celui de la régie, afin de garantir la continuité de l'exploitation ainsi qu'une politique d'investissement cohérente et sécurisée

PERSPECTIVES

Le projet de Pôle Industriel d'Excellence Alimentaire

Bordeaux Métropole a engagé le processus de modernisation et de développement du site dédié au MIN en vue de créer un Pôle Industriel d'Excellence Alimentaire (PIEA). Dans ce cadre, la Métropole a souhaité mobiliser des investisseurs privés dans l'optique de créer une Société d'Economie Mixte à Opération Unique (SEMOP) en capacité de porter le projet. Ainsi, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Tiers Investisseur a été lancé en 2024 et MERIDIAM en a été le lauréat.

Des études de faisabilité sont en cours pour assurer la définition définitive du projet et permettre à Bordeaux Métropole de lancer les procédures de consultation d'une concession (groupement constructeurs-exploitant) appelant par ailleurs constitution d'une SEMOP.

Les mécanismes financiers qui vont lier la régie à la SEMOP devront faire l'objet d'un plan d'affaires connecté avec la structure financière de la régie afin de consolider l'équilibre budgétaire de celle-ci à long terme. En effet, les aléas d'activité rencontrés depuis l'exercice 2023 ont mis en évidence la sensibilité du modèle sur le résultat d'exploitation.

Ce plan d'affaires sera élaboré dans le cadre de la procédure dédiée à la concession.

Prolongation de la convention de gestion entre Bordeaux Métropole et la régie du MIN

En attendant la stabilisation du projet de PIEA, la convention de gestion actuelle qui fixe les relations entre la Métropole et la régie du MIN a été renouvelée en juillet 2025 par un avenant la prolongeant d'une durée de 2 ans renouvelable une fois par tacite reconduction.

En fonction de l'avancement des procédures de création du PIEA, une nouvelle convention sera proposée à l'adoption d'un Conseil métropolitain. Celle-ci intégrera l'ensemble des incidences du projet sur les activités et les missions de la régie et pourra également insuffler une réflexion concernant un mécanisme de redevance envers Bordeaux Métropole, à ce jour inexistant, qui soit financièrement soutenable pour la régie.

Poursuite des investissements de modernisation portés par la régie du MIN : prise en compte des enjeux de sécurité et des nuisances sonores

Si la modernisation du bâti existant est au cœur du programme d'investissements futurs de la régie, celle-ci mène également un plan de couverture des risques liés à la sécurité du site et à la contenance des nuisances sonores affectant les résidents des quartiers environnants.

D'une part, face aux difficultés croissantes rencontrées pour assurer les bâtiments contre les dommages aux biens, la régie s'engage dans une démarche proactive visant à rassurer les assureurs et à renforcer la protection de son patrimoine immobilier. Dans cette optique, plusieurs mesures concrètes sont mises en œuvre. Un investissement important est consenti en matière de sécurité, notamment par un système de surveillance par caméras, destiné à protéger les espaces mis à disposition des occupants.

D'autre part, la régie du MIN est confrontée depuis plusieurs années à des plaintes en provenance des quartiers résidents qui entourent le site. Celui-ci est aujourd'hui au cœur d'un quartier en forte expansion dans le cadre du projet Euratlantique. La pression exercée par les riverains amène la régie à trouver des solutions autour d'investissements coûteux pour réduire la diffusion des nuisances sonores.

Optimisation de certaines charges : la gestion des déchets

Face à l'augmentation du coût et du volume de traitement de déchets, la régie du MIN va devoir réfléchir à une évolution de son modèle et de son offre de services. En effet, aujourd'hui, la régie estime à plus de 30% la part des déchets non triés émanant des marchés de plein vent communaux, ce qui représente un coût supplémentaire d'environ 67k€ en 2024, et sera d'autant plus important à partir de mi-2025 avec l'augmentation du coût unitaire de l'incinération.

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 le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5217-2, L2224-1 et L2224-2 ;

VU la convention de gestion du marché d'intérêt national signée le 18 mars 2022 entre Bordeaux Métropole et la régie du MIN de Bordeaux Brienne, prolongée par avenant n°1 jusqu'en juillet 2029 ;

VU le Code de Commerce, en particulier les articles L761-1 et suivants relatifs aux marchés d'intérêt national ;

VU la délibération n°2021-603 du Conseil métropolitain du 25 novembre 2021 approuvant la nouvelle stratégie économique de Bordeaux Métropole pour la période 2021-2026 ;

VU les délibérations du Conseil métropolitain n°2023-545 en date du 1er décembre 2023 et n°2024-424 en date du 26 septembre 2024 relatives à l'Appel à Manifestation d'Intérêt – AMI « Tiers Investisseur » ;

VU le rapport financier relatif à l'exercice 2024 réalisé par le service de l'Inspection Générale des Services de Bordeaux Métropole joint en annexe ;

VU l'avis de la commission consultative des services publics locaux (CCSPL) en date du 23 septembre 2025,

ENTENDU le rapport de présentation ;

CONSIDERANT QU'il est nécessaire de prendre acte du compte financier, du rapport de gestion et du rapport d'activité de la régie du MIN pour l'exercice 2024.

DECIDE

Article unique : de prendre acte du compte financier, du rapport de gestion et du rapport d'activité de la régie du MIN pour l'exercice 2024 ci-annexés.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------