

**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION FINANCIERE 2024
Entre la SAS IMMOBILIERE IKOS et Bordeaux Métropole
Aide à l'investissement immobilier**

Entre les soussignés

La Société par actions simplifiée immobilière d'Ikos, reconnue entreprise de l'ESS, dont le siège social est situé 16 place des Quinconces 33000 Bordeaux, représentée par sa Présidente, Marion Besse, dûment habilitée aux fins des présentes par

ci-après désigné(e) « SAS IKOS »

Et

Bordeaux Métropole, dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle – 33045 Bordeaux Cedex, représentée par sa Présidente, Christine Bost, dûment habilitée aux fins des présentes par délibération n° du Conseil de Bordeaux Métropole du

ci-après désigné(e) « Bordeaux Métropole »

PREAMBULE

La SAS Immobilière d'IKOS a été créée par l'association IKOS en vue de porter les aspects immobiliers du projet de création du Village du réemploi solidaire de Bordeaux Métropole. Ce projet consiste en la construction d'un ensemble bâti d'environ 12 000 m² dédiés au réemploi solidaire, et plus spécifiquement aux activités de sensibilisation, de collecte, de tri, et de vente des objets du quotidien.

Pour la concrétisation de ce projet à haute valeur ajoutée environnementale sur la commune de Bordeaux, la SAS d'Ikos a sollicité Bordeaux Métropole pour une aide à l'investissement immobilier de 1 000 000 €, laquelle a été adoptée en Conseil métropolitain du 12 avril 2024, délibération n°2024/156. Une convention financière initiale a ainsi été signée en conséquence entre Bordeaux Métropole et la SAS d'Ikos en date du 13 juin 2024.

Or, afin de finaliser le tour de table financier, la SAS d'Ikos a sollicité Bordeaux Métropole pour une subvention d'investissement complémentaire de 333 333€.

Aussi, il y a donc lieu de reconsidérer le montant de la subvention indiquée dans la convention initiale pour porter le montant total de la subvention d'investissement à 1 333 333€.

En outre, lors de son Assemblée générale extraordinaire en date du 19 juin 2024, la SAS d'Ikos a désigné Marion Besse en qualité de Présidente de ladite SAS.

En application de l'article 10 de la loi n° 2000-32 1 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et de l'article 1er du décret d'application n° 2001-495 du 6 juin 2001, une convention s'impose pour tout financement public aux organismes de droit privé supérieur à 23 000 €.

ARTICLE 1.

L'article 3 de la convention financière initiale adoptée en Conseil métropolitain du 12 avril 2024 est précisé et ainsi modifié :

Bordeaux Métropole s'engage à octroyer à la SAS IKOS, pour son programme immobilier sur la commune de Bordeaux, une subvention d'investissement d'un montant de 1 333 333 €, équivalent à 7,20% de l'assiette retenue (d'un montant de 18 500 000 € HT), conformément au plan de financement figurant ci-dessous.

ARTICLE 2.

L'article 7 « Modalités de versement de la subvention » de la convention financière initiale adoptée en Conseil métropolitain du 12 avril 2024 est précisé et ainsi modifié :

Bordeaux Métropole procédera au versement de la subvention selon le pacte financier suivant :

- un montant de 450 000 €, versé à la signature de la convention initiale en 2024,
- un montant de 525 000€ en 2025, sur présentation d'un plan de financement, daté et signé du maître d'ouvrage, faisant apparaître l'ensemble des subventions, participations, emprunts, fonds propres, acquis et permettant de couvrir le coût de l'opération pour la période prise en compte, avant le 31 août 2025,
- un montant de 358 333€, sur présentation des justificatifs prévus à l'article 7.3 de la convention initiale et après les vérifications réalisées par Bordeaux Métropole conformément à l'article 5, somme qui peut être revue à la baisse en vertu des conditions définies à l'article 3.

La subvention sera créditée au compte de la SAS IKOS selon les procédures comptables en vigueur.

A défaut de communication des documents susmentionnés, auprès de Bordeaux Métropole dans les délais impartis, l'organisme est réputé renoncer au versement du solde de la subvention.

ARTICLE 3.

L'article 3 « plan de financement prévisionnel » de la convention initiale est modifié comme suit :

Le montant global des investissements de la SAS IKOS est de 18 500 000 € hors taxes (HT), répartis comme suit :

Emplois (En € HT)					Ressources (En € HT)						
	2024	2025	2026	2027		2024	2025	2026	2027	2024-27	%
Incorporels Constructio ns	1 088 431	2 052 359	2 052 359	535 396	Emprunt						
		6 385 728	6 385 727		Emprunt	0	2 768 184	4 696 420	535 396	8 000 000	43,24
					Subventio ns						
					Etat /	0	1 000 000	1 000 000	0	2 000 000	10,88
					ADEME						
					Région	450 000	333 334	0	0	783 334	4,20
					Bordeaux Métropole	450 000	525 000	358 333	0	1 333 333	7,20
				Ville de Bordeaux	0	333 333	0	0	333 333	1,80	
				FEDER	0	2 050 000			2 050 000	11,08	
				Fonds privés							
				Fonds propres	188 431	3 811 569	0	0	4 000 000	21,60	
Total (en €) :	1 088 431	8 438 087	8 438 086	535 396	Total (en €) :	1 088 431	10 821 420	6 054 753	535 396	18 500 000	100%
Total emplois	18 500 000				Total ressource s	18 500 000					

Cette subvention est non révisable à la hausse.

Dans l'hypothèse où la subvention accordée s'avèrerait inférieure à la subvention demandée par l'organisme, il appartient à ce dernier de trouver les recettes nécessaires à l'équilibre du plan de financement prévisionnel.

Dans l'hypothèse où les dépenses réelles s'avèreraient être inférieures au montant des dépenses éligibles retenu, le montant définitif de la subvention sera déterminé par application de la règle de proportionnalité suivante :

$$\text{Subvention définitive} = \frac{\text{Dépenses réelles} \times \text{Subvention attribuée}}{\text{Montant des dépenses éligibles}}$$

Ce calcul sera effectué au regard du compte rendu financier que **la SAS IKOS** devra transmettre à Bordeaux Métropole selon les modalités fixées à l'article 7.3 de la convention initiale.

ARTICLE 4

L'article 18 de la convention financière initiale adoptée en Conseil métropolitain du 12 avril 2024 est précisé et ainsi modifié selon la formulation suivante :

Les pièces suivantes sont annexées à la présente convention :

- annexe 1 : description du projet d'investissement 2024-2027
- annexe 2 : plan de financement 2024-2027
- annexe 3 : décompte financier et état des embauches 2024-2027

ARTICLE 5

Les autres dispositions de la convention initiale demeurent pleinement applicables.

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

Pour Bordeaux Métropole :

Madame la Présidente de Bordeaux Métropole
Esplanade Charles de Gaulle
33045 Bordeaux Cedex

Pour la SAS Immobilière d'Ikos :

16 place des Quinconces
33000 Bordeaux

Fait à Bordeaux, le _____, en 3 exemplaires

Pour la SAS IKOS	Pour la Présidente de Bordeaux Métropole, et par délégation
Marion BESSE	Alain GARNIER

Annexe 1

Description de l'opération immobilière du village du réemploi IKOS

Le collectif Ikos, composé de 9 structures de l'ESS et de l'économie circulaire (Le Relais Gironde, Atelier d'éco solidaire, Réseau de réemploi des 2 rives (R3), Le livre vert, Compagnons bâtisseurs Nouvelle-Aquitaine, ENVIE Gironde, Echange Nord Sud, Recyclerie sportive (Séjour sportif solidaire) et Eco-agir) est convaincu de la nécessité de proposer un lieu dédié au réemploi solidaire et à la réparation aux habitants de Bordeaux Métropole :

- pour lever les freins à l'achat de seconde-main grâce à une galerie marchande 100% réemploi solidaire avec la concentration des acteurs en un même lieu, sur des plages horaires d'ouverture étendues, et au merchandising sobre et qualitatif ;
 - pour sensibiliser les habitants en ouvrant ses portes et en proposant une offre d'animation riche du collectif et des nouvelles infrastructures dédiées.

Ce lieu a été formalisé par le collectif pour être un village du réemploi des objets de seconde main, qui accueille le siège de certaines structures membres et propose des espaces mutualisés dédiés au réemploi.

Un site foncier a été identifié par Bordeaux Métropole pour faire s'implanter ce projet immobilier : une parcelle de 27 000 m² situé rue du Professeur Dangeard à Bordeaux.

Ainsi, en juillet 2023, le collectif a créé la SASUCV Ikos, pour porter le projet immobilier et disposer :

- d'un programme incluant : la relocalisation de l'ensemble des activités du Relais Gironde, de l'Atelier d'éco solidaire, de R3 et d'Echange Nord Sud (ateliers et bureaux) sur environ 7 900 m², la création d'une galerie marchande de plus de 2 000 m² réunissant l'ensemble de ses membres, un point d'apport volontaire, un atelier de réparation, des espaces de convivialité et de sensibilisation, ainsi que des espaces mutualisés (locaux techniques et sociaux, salles de réunion) sur environ 2 100 m²,
- d'une esquisse architecturale,
- d'un bilan d'opération,
- d'un plan de financement sécurisé à plus de 70%.

Les activités du collectif sur site prévoit déjà la couverture de 9 filières de réemploi, dont 7 dépendent d'une responsabilité élargie du producteur (REP). Eclatés sur différents sites aujourd'hui, les membres d'Ikos détournent aujourd'hui plus de 8 000 tonnes d'objets par an, demain sur le site prévu, ce seront plus de 12 000 tonnes par an qui seront détournées et traitées en réemploi, avec une dynamique d'emplois assez forte : maintien des 222 ETP actuellement dans les 9 structures, et recrutement de 100 emplois ETP supplémentaires avec l'ouverture du village.

Le montage administratif arrêté suite aux différentes études réalisées est décrit ci-dessous:

Bordeaux Métropole donne à bail emphytéotique le terrain pour une durée de 50 ans à la SASUCV Ikos, qui porte le projet de construction de l'ensemble immobilier et réunit pour cela plusieurs investisseurs.

Un fois la construction achevée, la SASUCV Ikos louera les locaux à 5 preneurs à bail directs : le Relais Gironde, l'Atelier d'éco solidaire, R3, Echange Nord Sud et la SCIC Ikos, qui sous-louera elle-même certains espaces à 8 sous-locataires a minima concernant la galerie marchande : l'ensemble des membres du collectif ayant une offre commerciale + un certain nombre de partenaires non encore identifiés qui viendront compléter l'offre.

Concernant la répartition des financements sur l'opération, elle se décompose comme suit :

- Un bilan d'opération de 18,5 M€ dont 69% pour les travaux, 19% d'honoraires sur travaux et 12% d'autres frais à supporter par la SASUCV Ikos.
- Un plan de financement comprenant :
 - Des subventions (35% du bilan de l'opération) des collectivités locales, de l'Etat et de l'Europe,
 - Des fonds propres et quasi fonds-propres (22%) publics (Caisse des dépôts, ANRU) et privés (SCIC Ikos et ses membres, autres investisseurs privés),
 - Des prêts (43%) dont un Prêt de Rénovation Urbaine (PRU) de la Caisse des dépôts (pour 75% du montant à emprunter) complété d'un prêt bancaire classique.

En parallèle des moyens financiers ci-dessus décrits, la SASUCV Ikos mobilisera des moyens humains via des contrats de prestation de services :

- Développement, montage, pilotage et direction de projet,
- Promotion immobilière,
- Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO),
- Conseil juridique.

La SASUCV Ikos est détenue à 100% par l'association Ikos. L'association Ikos est elle-même composée de 9 membres personnes morales 100% sous statut ESS (une SCOP, une entreprise de l'ESS et 7 associations). Il est prévu courant 2024 l'entrée au capital de la SASUCV Ikos de : la Banque des territoires, l'ANRU, certains membres de l'association Ikos, ainsi que d'au moins 2 investisseurs supplémentaires (public et/ou privé).

Bordeaux Métropole proposera au conseil métropolitain, dans une délibération à venir au printemps 2024, de donner à bail emphytéotique un terrain à bâtir d'une superficie de 27 000 m² à détacher de la parcelle cadastrée TK24, situé rue du Professeur Dangeard à Bordeaux. Le bail emphytéotique d'une durée de 50 ans fera l'objet d'une redevance annuelle en cours d'estimation par la Direction immobilière de l'Etat (DIE).

Planning prévisionnel du projet

Phases	Dates prévisionnelles	Nature de l'action
Préparation aux études	09/2023 à 12/2023	Consultations pour le choix des prestataires, conseil juridique, APO, promoteur)
Etudes	12/2023 à 10/2024	Réalisation des études jusqu'à l'obtention du permis de construire purgé de tout recours
Maitrise foncière	03 ou 04/2024	Mise en place du bail emphytéotique avec Bordeaux Métropole
Permis de construire	03/2024 à 10/2024	Dépôt du permis de construire, instruction et délias de recours
Travaux	11/2024 à 07/2026	Chantier de construction
Mise en exploitation	08/2026 à 11/2026	Installation des preneurs
Ouverture	12/2026	

Annexe 2
Plan de financement de l'opération sur l'exercice 2024 et suivants

Budget prévisionnel 2024-2027

Emplois (En € HT)					Ressources (En € HT)						
	2024	2025	2026	2027		2024	2025	2026	2027	2024-27	%
Incorporels Constructions	1 088 431	2 052 359	2 052 359	535 396	Emprunt						
		6 385 728	6 385 727		Emprunt	0	2 768 184	4 696 420	535 396	8 000 000	43,24
					Subventions						
					Etat /	0	1 000 000	1 000 000	0	2 000 000	10,88
					Région	450 000	333 334	0	0	783 334	4,20
					Bordeaux Métropole	450 000	525 000	358 333	0	1 333 333	7,20
					Ville de Bordeaux	0	333 333	0	0	333 333	1,80
				FEDER	0	2 050 000			2 050 000	11,08	
				Fonds privés							
				Fonds propres	188 431	3 811 569	0	0	4 000 000	21,60	
Total (en €) :	1 088 431	8 438 087	8 438 086	535 396	Total (en €) :	1 088 431	10 821 420	6 054 753	535 396	18 500 000	100%
Total emplois	18 500 000				Total ressources	18 500 000					

**ANNEXE N°2 - SUBVENTION D'INVESTISSEMENT
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL/REALISE DE L'OPERATION**

Nom de la structure :	en euros	Budget Prévisionnel				Budget Réalisé			
		2024	2025	2026	2027	2024	2025	2026	2027
EMPLOIS									
Investissements									
Incorporels									
Terrains									
Constructions									
Installations, aménagements									
Matériels, outils de production									
Besoin en fonds de roulement									
Constitution									
Accroissement									
Échéances de crédit - remboursement de capital									
Autres									
TOTAL EMPLOIS									
RESSOURCES									
Apports en Fonds propres									
Autofinancement									

Emprunts à moyen ou long terme	obtenus							
	à négocier							
Credit Bail	obtenus							
	à négocier							
Aides	État (préciser le(s) ministère(s) sollicité(s))							
	Région							
	Département							
	Bordeaux Métropole							
	Commune(s)							
	Organismes sociaux							
	Fonds européens							
	Autres (précisez)							
Autres								
TOTAL RESSOURCES								

Signature du Président ou du représentant légal
Date
Tampon de l'organisme

Annexe 3 : Bilan qualitatif et financier et état des embauches

BILAN FINANCIER DEFINITIF 2024 et suivants

- Ajouter et compléter les colonnes « réalisé » par année à l'annexe 2 et la retourner « signée ».
- Expliquer et justifier les écarts significatifs éventuels entre le budget prévisionnel de l'action et le budget final exécuté (« réalisé ») :
- Observations à formuler sur le compte-rendu financier :
- JUSTIFICATIFS ET EXPLICATIONS SUR LES EMPLOIS

Je soussigné(e), (nom et prénom)

représentant(e) légal(e) de la société,

certifie exactes les informations du présent compte rendu

Fait, le : | | | | | | | | | | à

Signature :