	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 7 février 2025	N° 2025-22

Convocation du 24 janvier 2025

Aujourd'hui vendredi 7 février 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 :

Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, 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, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, 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, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, 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, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, 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, 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. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT
M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
Mme Amandine BETES à Mme Stephanie ANFRAY
M. Max COLES à M. Eric CABRILLAT
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Françoise FREMY
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-François EGRON
M. Guillaume MARI à M. Stéphane PFEIFFER
M. Jérôme PEScina à M. Michel LABARDIN
M. Patrick PUJOL à M. Fabrice MORETTI
M. Jean-Baptiste THONY à M. Michael RISTIC
M. Jean TOUZEAU à M. Alexandre RUBIO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h27
M. Stéphane MARI à partir de 15h27


PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

EXCUSE(S) :

Monsieur Guillaume GARRIGUES.

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250207-lmc1105510-DE-1-1 Date de télétransmission : 13/02/2025 Date de réception préfecture : 13/02/2025 Publié : 13/02/2025
--

	Conseil du 7 février 2025	<i>Délibération</i>
	Direction Développement Economique	N° 2025-22

Régie du marché d'intérêt national de Bordeaux Brienne - Compte financier, rapport de gestion et rapport d'activité 2023 - Information au Conseil

Monsieur Stéphane DELPEYRAT-VINCENT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Contexte 2023

Après un exercice 2022 de retour à la normale (post Covid), l'exercice 2023 constitue une année de transition pour la Régie du MIN de Bordeaux Brienne fort de ses 60 ans d'existence.

Informations financières

Les envois de documents par la régie ont été satisfaisants et rapides.

Contrôles de l'autorité organisatrice

Les éléments transmis par la régie ont permis notamment la réalisation des contrôles suivants :

L'ANALYSE FINANCIÈRE DES COMPTES SOCIAUX

L'activité : des recettes en baisse en 2023

Structurellement, le chiffre d'affaires de la Régie repose à 89% sur le montant des redevances perçues auprès des opérateurs économiques présents sur le marché et à hauteur d'environ 9% sur les droits d'accès perçus principalement auprès des clients de ces opérateurs afin de pouvoir pénétrer dans l'enceinte du MIN. Les autres recettes présentent un caractère négligeable.

Après une nette accélération du chiffre d'affaires au sortir de la crise sanitaire, (+4 % entre 2020 et 2021), le niveau d'activité de la Régie a atteint un plateau en 2022 avant d'entamer une baisse en 2023.

En effet, le chiffre d'affaires 2023 est de 3 314k€, en baisse par rapport aux projections budgétaires qui prévoyaient un chiffre d'affaires de 3 539k€. Cette baisse de recettes s'explique par un taux d'occupation en baisse de 10% (90%) alors que le site bénéficiait d'un taux de saturation proche des 100% les années précédentes. 3 900m² ont été laissés vacants pour les raisons suivantes :

Le départ d'un grossiste fruits et légumes présent sur les bâtiments 5 et 6 afin de réunir ses entrepôts dans un seul bâtiment. L'espace occupé sur le bâtiment 6 a été reloué en décembre 2023 et l'espace du bâtiment 5 a été reloué en mai 2024 pour un loyer progressif les 6 premiers mois en contrepartie de la réalisation de travaux par l'opérateur,

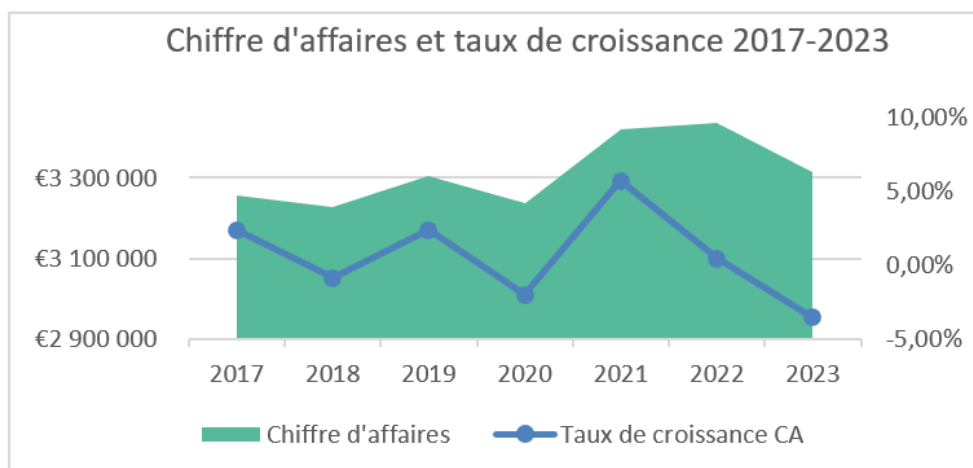
La restitution de 1000m² par un opérateur fleur qui a réduit son espace, l'espace qu'il occupait a été reloué en 2024.

La situation de saturation du site rend la Régie très vulnérable à toute vacance qui se traduit immédiatement en baisse non négligeable du chiffre d'affaires. Cette diminution a été partiellement compensée par un meilleur pilotage des redevances (alignées en 2023 sur les variations annuelles des indices ILAT et ILC)

Evolution de la grille tarifaire :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Redevances bâtiments	1%	1% pour B4 et B3 2,5% autres	1%	0% B4 - R+1 0,3% autres	0%	1%	+4,5% sauf B4 +2% B4 (et passage de 20 à 22,5% de charges) +2,5% redevances horticulteurs 0% bureaux et pépiniéristes
Droits d'accès	0% abonnements	0% abonnements	0% abonnements	0% accès	0% accès	0% accès	0% Droits d'accès et stationnement opérateurs 4,5% stationnement ponctuel et commercial

En conséquence, le chiffre d'affaires (CA) ainsi que le taux de croissance du CA de la Régie baissent en 2023.



Source : compte administratif- section fonctionnement

Vers de nouvelles perspectives : l'Inauguration du Pavillon gastronomie, comme premier pilier du projet global de développement de la Régie du MIN

La Régie a inauguré en novembre 2023 un pavillon de la gastronomie installé dans les structures existantes du MIN. Ce pavillon s'inscrit dans le projet global de développement du site qui devrait permettre à la Régie de redynamiser son site en évitant une lente érosion de son chiffre d'affaires.

Synthèse sur l'activité

Rappel évolution sur période et exercice 2023 :	Points à retenir :	Commentaires IGS :
-Taux de croissance moyenne de 1,6%/an entre 2014 et 2022 -Baisse du chiffre d'affaires en 2023 (-3.5%) dû à un taux	-Augmentation tarifaire plus vigoureuse en 2023 pour une partie du bâti -Premier pilier du développement économique de la Régie, le	Un aboutissement rapide du projet de développement du MIN devrait participer à préserver la croissance en

d'occupation en baisse (-10%)	pavillon gastronomie a été livré en novembre 2023. -Croissance en volume contrainte par une saturation des capacités d'accueil.	volumes du chiffre d'affaires.
-------------------------------	--	--------------------------------

Les résultats : un résultat d'exploitation négatif

La Régie a été en mesure en 2023 de contenir son niveau dépenses de fonctionnement (+1% par rapport à 2022), même s'il paraît important de noter la sensibilité de certains postes de dépenses :

355k€ de sous-traitance du traitement des déchets(+7k€ par rapport à 2022) - stabilisation de ce poste de dépense qui a fortement augmenté ces deux dernières années sous l'influence de trois éléments

Un doublement des coûts d'incinération en juillet 2021 fixés dans le cadre de la concession d'incinération de déchets de Bordeaux Métropole ;

Une augmentation des taxes et des coûts de rotations ;

Un volume de déchets à traiter difficilement maîtrisable émanant de plus en plus des marchés de plein vent communaux.

	2020	2021	2022	2023
Tonnage de déchets	3 355	3 573	3 458	3 212
Part de déchets valorisés	48,9%	48,9%	49%	49,0%

Source : rapports annuels de la Régie

114 k€ de frais d'électricité - soit +38k€ supplémentaire par rapport à 2022. Il convient de souligner le poids grandissant de l'électricité dans les charges de la Régie.

74 k€ d'assurance multirisques : le renouvellement du marché d'assurance suite à la résiliation unilatérale de l'assureur retenu pour la période 2022-2026 a provoqué une hausse des cotisations annuelles (soit +52k€ par rapport à 2022). La Régie souligne les difficultés grandissantes pour s'assurer pour les dommages aux biens. Cette problématique affecte également les collectivités territoriales et a fait l'objet d'un rapport sénatorial en 2024.

1 114k€ de charges de personnel et frais assimilés- le chapitre augmente de 24k€ par rapport à 2022 (+2%). Les frais de personnel intérimaire diminuent (-52k€- 2023 correspondant plus à un niveau de dépenses normales) et le poids de la rémunération du personnel augmente (+62.7k€- soit +14%) suite à la revalorisation de la grille des salaires.

106 k€ de frais de publicité et relations publiques (cpte 623) – soit + 59k€ par rapport à 2022 : la Régie a été particulièrement active en 2023 et a organisé plusieurs événements tout au long de l'année afin de célébrer ses 60 ans en accueillant des événements culturels, et en organisant une exposition à la bibliothèque Flora Tristan, la finale du concours national MAF Primeurs 2023, l'inauguration du pavillon gastronomie entre autres.

Les dotations pour amortissement et dépréciation des actifs circulants ont également été augmentés de 128k€ par rapport à 2022 pour atteindre 1 277k€.

Ces augmentations ont été absorbées entre autres par la réduction des frais d'entretien et réparation (- 79k€- cpte 615) et des pertes sur créances irrécouvrables (- 140k€ par rapport à 2022), lui permettant de maintenir un niveau de charge stable par rapport à 2022 (+ 18k€- soit +1%).

Bien que la Régie dispose d'un niveau important de réserves, ses marges sur le budget de fonctionnement sont relativement limitées.

Un résultat d'exploitation négatif – une première depuis 2017

La Régie affichait jusqu'ici un résultat d'exploitation positif et stable depuis cinq ans.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Produits d'exploitation	3 073 319	2 502 057	3 505 671	3 343 673	3 431 322	3 442 798	3 318 411
Charges d'exploitation net de subv. d'équipement	3 417 003	3 164 887	3 728 774	3 034 639	3 127 778	3 285 849	3 333 914
Résultat d'exploitation retraité	307 316	227 068	370 447	309 034	303 544	156 950	- 15 503

Cependant, en 2023, elle a enregistré son **premier résultat d'exploitation négatif depuis 2017**. Bien que les charges se soient stabilisées en 2023 après une hausse de 4,8 % en 2022, l'année 2023 a été marquée par une baisse des recettes, entraînant un résultat d'exploitation négatif de -157 k€, soit -15,5 k€ après ajustement des subventions d'équipement.

Source : *compte administratif- section fonctionnement*

Pour autant, le résultat net de l'exercice 2023 est excédentaire.

En effet, la Régie a été autorisée à ouvrir un compte à terme pour y placer 9 millions d'euros issus de sa trésorerie, ce placement lui a permis de générer 275k€ de recettes financières en 2023. Cette source de revenus supplémentaire, non prévue au budget prévisionnel, permet à la Régie de maintenir un résultat net positif de 233k€.

A noter toutefois que ce résultat financier n'a pas vocation à être récurrent et résulte d'un contexte économique inflationniste à l'origine d'une hausse des taux qui ne devrait pas perdurer.

Rappel évolution sur période et exercice 2023 :	Point à retenir :	Commentaires IGS :
<p>-EBE très volatile, en net recul en 2023 (-14%)</p> <p>-Ouverture d'un compte à terme et placement de la trésorerie</p>	<p>La baisse du taux d'occupation a réduit les recettes de la Régie. Combiné au poids des charges ayant fortement augmenté en 2022 du fait de l'inflation, le résultat d'exploitation devient négatif en 2023.</p> <p>Compte tenu de l'ampleur des hausses et de leur caractère structurel, les postes de charge liés au coût de traitement des déchets, à l'assurance et à l'électricité appellent une vigilance particulière.</p> <p>La Régie génère un résultat financier de 275k€ qui permet de maintenir un résultat net de fonctionnement positif. A noter toutefois le caractère non récurrent de cette ressource mobilisée par la régie pour maintenir un résultat net excédentaire.</p>	<p>Les marges dégagées par la Régie du MIN sur l'exercice restent bonnes (marge commerciale, valeur ajoutée et EBE).</p> <p>Toutefois, la baisse du taux d'occupation plus faible en 2023 et un niveau de charges important ont généré déficit du résultat d'exploitation.</p>

Le bilan : un contexte de sous-investissement historique revigoré en 2023

Les immobilisations de la Régie sont vieillissantes : elles ont atteint les deux tiers de leur durée de vie résiduelle théorique. Le pourcentage de durée de vie théorique se détériore d'années en années témoignant d'un faible niveau d'acquisitions d'immobilisations.

	Au 31/ 12/ 2021	Au 31/ 12/ 2022	Au 31/ 12/ 2023
Montant immobilisations corporelles nettes :	10 647 386 €	9 682 330 €	9 874 203 €
Montant Immobilisations corporelles brutes:	30 483 952 €	30 591 769 €	31 616 625 €
Durée de vie résiduelle:	35%	32%	31%

Source : compte de gestion

Néanmoins, l'année 2023 a été marquée par une augmentation significative des investissements, marquant un tournant par rapport à la politique antérieure de la Régie : 1 515 k€, soit 1 255k€ de plus qu'en 2022 (+481%) dans le prolongement de son programme pluriannuel d'investissement 2023-2033.

Les travaux principaux réalisés sont le changement de la toiture de la serre pour des gains énergétiques, la requalification d'un entrepôt en pavillon de la gastronomie, des travaux de requalification pour la zone gastronomie et la réalisation d'une aire de stationnement.

	2021	2022	2023
Montant réel des dépenses d'investissement (hors cessions)	884 510	260 764	1 515 572
Dépenses d'équipement prévisionnels (budget)	1 769 000	1 770 000	1 339 639
Taux de réalisation	50%	15%	113%

Source : compte de gestion

Ces travaux ont entraîné un résultat négatif pour la section investissement du compte administratif (-370k€), ainsi qu'un résultat brut global négatif (- 137k€).

Toutefois, les résultats cumulés des années précédentes ont permis d'absorber ce déficit. En effet, non endettée, la Régie dispose d'une importante capacité d'autofinancement qui s'élève à 919 k€ en 2023. Cette capacité représente 25 % des recettes réelles de fonctionnement, ce qui est nettement supérieur à la zone de vigilance fixée en analyse financière à 10%.

Perspectives

Le lancement du projet de développement du MIN devrait stimuler la croissance du chiffre d'affaires de la Régie, celle-ci ayant atteint la saturation de l'espace disponible et n'étant plus en mesure d'augmenter ses recettes par un effet de volume. La sélection par Bordeaux Métropole d'un partenaire tiers investisseur et le lancement des études préparatoires devrait marquer un nouveau pas dans la réalisation du projet de pôle d'excellence alimentaire. La Régie du MIN devrait pouvoir compter sur ce projet pour développer 10 000m² d'activités complémentaires.

<p>Constats relatifs à la situation de la trésorerie :</p> <p>-Niveau de trésorerie élevé permettant de financer les investissements</p>	<p>Points à retenir :</p> <p>La Régie bénéficie d'une importante trésorerie, qui a été mobilisée en 2023 pour réaliser les investissements.</p>	<p>Commentaires IGS :</p> <p>L'IGS se réjouit de la mobilisation de la trésorerie de la régie pour financer les investissements réalisés.</p> <p>A ce jour, Bordeaux Métropole n'a pas défini de mécanisme de redevance vis-à-vis de la Régie du MIN. Il serait judicieux de définir un mécanisme de redevance au compte de Bordeaux Métropole qui soit financièrement soutenable pour la régie.</p>
--	---	--

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 2023, avec un résultat positif de 233 000€.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 février 2025

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