

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 10/04/2024
ID Télétransmission : 033-213300635-20240409-135787-DE-1-1

**Séance du mardi 9 avril 2024
D-2024/86**

Date de mise en ligne : 12/04/2024

certifié exact,

Aujourd'hui 9 avril 2024, à 14h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspension de séance de 16h55 à 17h11

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Aziz SKALLI, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

M. Cyrille JABER présent à partir de 15h00, Mme Sandrine JACOTOT présente à partir de 16h50, M. Jean-Baptiste THONY présent à partir de 17h30, Mme Marie-Julie POULAT présente jusqu'à 15h40, M. Guillaume MARI présent jusqu'à 17h20, M. Vincent MAURIN présent jusqu'à 18h05, Mme Sylvie JUSTOME présente jusqu'à 18h40, M. Didier CUGY présent jusqu'à 18h40, M. Patrick PAPADATO présent jusqu'à 19h35.

M. Dimitri BOUTLEUX et Mme Harmonie LECERF MEUNIER quittent la séance de 19h41 à 20h35.

Excusés :

Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

Economie sociale et solidaire (ESS) - Soutien en investissement immobilier à la SAS IKOS en vue de la création d'un village du réemploi des objets de seconde main à Bordeaux - Décision - Autorisation

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Contexte du projet :

En juillet 2017, 5 structures de l'Économie Sociale et Solidaire se sont réunies autour d'un projet commun : créer un lieu emblématique du réemploi et de la réparation solidaire.

Au départ, ces 5 structures rencontrent des difficultés communes. Face aux quantités d'objets collectés toujours plus importantes, les locaux d'activités actuels des membres du collectif contraignent leur activité en termes de conditions de travail, lié à l'encombrement des locaux, et de possibilités de développement.

Dans un contexte local, et ce depuis une dizaine d'années, il existe une volonté des acteurs du territoire, à savoir les structures de l'ESS et les collectivités, de proposer un lieu de massification du réemploi solidaire, sans qu'aucun projet ne puisse aboutir. Or, le premier centre commercial au monde proposant des articles réparés, recyclés et restaurés a été inauguré en 2015 en Suède et est entré dans le Guinness Book des records du monde 2020.

Le collectif est alors 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.

Le collectif a rapidement formalisé un cahier des charges pour candidater à l'appel à manifestation d'intérêt Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre (AIRE) de Bordeaux Métropole dès 2017. Celui-ci incluait la relocalisation des activités des membres fondateurs, la création d'une galerie marchande du réemploi, des activités de sensibilisation et de recherche et développement sur le réemploi et la réparation.

Ainsi, avec l'appui des services du développement économique de la Métropole, avec qui plusieurs scénarii ont été étudiés, une proposition d'implantation a été faite sur un foncier d'environ 2,5 ha situé rue du Professeur Dangeard à Bordeaux Nord.

L'association de préfiguration İkos a officiellement été créée en octobre 2018 avec cinq membres fondateurs (Le Relais Gironde, Atelier d'éco Solidaire, R3, Le Livre Vert, Compagnons Bâisseurs Nouvelle Aquitaine).

De nouveaux acteurs ont rejoint l'aventure fin 2020 (Envie Gironde, Échanges Nord Sud, Recyclerie sportive Bordeaux) et début 2021 (Eco-Agir), portant à 9 le nombre de structures adhérentes.

Une première expérimentation réussie de boutique İkos a eu lieu pendant 2 mois dans la galerie marchande de Bordeaux Lac de décembre 2019 à janvier 2020, avec Le Relais Gironde, Le Livre Vert et Atelier d'éco Solidaire. Une deuxième expérimentation est en cours depuis mai

2

2022 au sein de la Promenade Sainte-Catherine à Bordeaux. Le collectif y propose sur 500 m une offre globale de seconde main (mode, culture, sport, meubles et décoration, électronique, jouets, épicerie anti-gaspi) avec 7 de ses membres : Le Relais Gironde, Le Livre Vert, Atelier d'éco Solidaire, Envie Gironde, Échanges Nord Sud, Recyclerie sportive Bordeaux et Eco-Agir. Après 1 an d'exploitation, le bilan est positif ; la création ou le maintien de 10 emplois dont 7 en insertion professionnelle, la réalisation par les membres de l'association d'un chiffre d'affaires de plus de 800 000 € HT, et le réemploi de plus de 115 000 objets.

Suite à la proposition foncière faite par Bordeaux Métropole en 2021, différentes études et accompagnements ont été mis en place pour aider le collectif à réaliser les études d'avant-

projet, rechercher les financements et structurer juridiquement le projet.

L'association a par ailleurs été labellisée Fabrique de territoire en 2021 et Pôle Territorial de Coopération Economique (PTCE) en 2022.

En juillet 2023, le collectif a créé la SAS Immobilière d'ïkos pour porter le projet immobilier et dispose :

- d'un programme incluant :
 - o la relocalisation de l'ensemble des activités du Relais Gironde, de l'Atelier d'éco Solidaire, d'R3 et d'Echange Nord Sud (ateliers et bureaux) sur environ 7900 m² ;
 - o la création d'une galerie marchande de plus de 2000 m² réunissant l'ensemble de ses membres ;
 - o un point d'apport volontaire ;
 - o un atelier de réparation ;
 - o des espaces de convivialité et de sensibilisation ;
 - o des espaces mutualisés (locaux techniques et sociaux, salles de réunion) sur environ 2100 m² ;
- d'une esquisse architecturale,
- d'un bilan d'opération,
- d'un plan de financement sécurisé à plus de 70%.

Objectifs du projet :

Le collectif couvre 9 filières de réemploi dont 7 encadrées par une filière Responsabilité Élargie du Producteur (REP), hormis les livres et produits culturels ainsi que fruits et légumes.

En 2022, les membres du collectif ont collecté 8176 tonnes d'objets dont 7390 tonnes ont été triées sur Bordeaux Métropole : 2 330 tonnes ont ainsi été réemployées et 4 860 recyclées. Grâce au village du réemploi solidaire, il est prévu de collecter et traiter à terme 5 000 tonnes supplémentaires, avec un tonnage réemployé total de 4 000 tonnes, ce qui représenterait près de 20% de l'objectif de réemploi de Bordeaux Métropole à l'horizon 2030 (cf. Programme local de **prévention des déchets ménagers** et assimilés - PLPDMA)

Les activités des membres du collectif ont permis de créer à ce jour 222 emplois équivalents temps plein (ETP), dont 55% en contrat d'insertion, et 9 ETP bénévoles (y compris services civiques et stagiaires).

Grâce au village du réemploi solidaire, il est ainsi prévu de créer 100 emplois ETP supplémentaires. De nombreux métiers sont ainsi proposés : collecteurs, trieurs, manutentionnaires, valoristes, réparateurs, vendeurs, chargés de sensibilisation, de communication, encadrants techniques, fonctions support, etc.

En 2023, une évaluation socio-économico-environnementale a été réalisée par la société Citizing, selon la méthode SROI — *Social return on investment* - requise pour les investissements de l'Etat. Ainsi, à partir des données économiques, sociales et environnementales du collectif et de Bordeaux Métropole, ainsi que d'un certain nombre d'hypothèses, un retour sur investissement socio-économico-environnemental a été estimé :

- Total des gains sociaux, économiques et environnementaux : 55,7M€
- Total des coûts publics : 40,3M€
- Différentiel (gains – coûts) : 15,4M€
- Ratio bénéfices/coûts : 1,4

En d'autres termes, pour chaque euro public investi, le projet génèrera 1,4 € de valeur sociale, économique et environnementale.

Description du projet :

Le montage administratif arrêté suite aux différentes études réalisées est décrit ci-dessous : Bordeaux Métropole donnera à bail emphytéotique le terrain pour une durée de 50 ans à la SAS Immobilière d'ïkos, qui porte le projet de construction de l'ensemble immobilier et réunit pour cela plusieurs investisseurs.

Une fois la construction achevée, la SAS Immobilière d'İkos louera les locaux à 5 preneurs à bail directs : le Relais Gironde, l'Atelier d'eco solidaire, R3, Echange Nord Sud et la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) İkos, qui sous-louera elle-même certains espaces à, au minimum, 8 sous-locataires au sein de la galerie marchande, l'ensemble des membres du collectif ayant une offre commerciale ainsi qu'un certain nombre de partenaires non encore identifiés qui viendront compléter l'offre.

- Un bilan d'opération de **18,5M€** dont **69%** pour les travaux, **19%** d'honoraires sur travaux et **12%** d'autres frais à supporter par la SAS Immobilière d'İkos.
- Un plan de financement comprenant :
 - o Des subventions (**35%** du bilan de l'opération) des collectivités locales, de l'Etat et de l'Europe,
 - o Des fonds propres et quasi fonds-propres (**22%**) publics (Caisse des dépôts, Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)) et privés (SCIC İkos et ses membres, autres investisseurs privés),
 - o 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.
- Une organisation juridique formalisée avec la création d'une SAS immobilière dont le capital sera détenu à égalité par la Banque des territoires, Bordeaux Métropole Aménagement et la future SCIC İkos en cours de création.
L'apport en capital de la SCIC İkos proviendra du collectif des 9 acteurs du collectif pour 200 000 €, attestant d'une prise de risque de ces structures pourtant modestes d'un soutien financier de Bordeaux Métropole : 500 000 € en subvention.
En complément, İkos travaille avec l'aide du cabinet Finacoop à la valorisation d'actif (le projet et son ingénierie) à hauteur de 300 000 € qui viendrait ainsi conforter l'apport en capital de la SCIC.

En parallèle des moyens financiers ci-dessus décrits, la SAS Immobilière d'İkos mobilisera des moyens humains via des contrats de prestation de services.

Gouvernance et partenariats :

Les actionnaires : la SAS Immobilière d'İkos est actuellement détenue à 100% par l'association İkos. L'association İkos est elle-même composée de 9 membres personnes morales 100% ESS (une SCOP, une entreprise de l'ESS et 7 associations).

Les futurs actionnaires : il est prévu courant 2024 l'entrée au capital de la SAS Immobilière d'İkos de la Banque des territoires, l'ANRU, certains membres de l'association İkos, ainsi que d'au moins 2 investisseurs supplémentaires (public et/ou privé, des discussions sont en cours).

Les collectivités locales : la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et la Région Nouvelle-Aquitaine s'engagent à participer au financement du projet via des subventions d'investissement et une garantie d'emprunt.

Les fournisseurs : différents prestataires de services cités plus haut apporteront leurs compétences techniques au projet.

Le financement :

Sur un budget prévisionnel d'investissement de 18,5 millions d'euros, dont 6,5 millions d'euros de subventions publiques, le financement de la Ville de Bordeaux en investissement immobilier est proposé à hauteur de 333 333€, soit 1,8% du budget total de l'opération, et 5,12 % du total des subventions publiques, qui représentent 35% du budget global.

Le budget global de l'opération en annexe à la délibération se décline en un pacte financier 2024 à 2027 en annexe à la convention.

Il est précisé qu'au titre d'une **compétence légalement attribuée aux communes ou plus**

ème

largement de la clause générale de compétence (article L111-3 CGCT et le 4 alinéa de l'article 111-4 CGCT relatif à la libre administration des collectivités), articulé avec l'article L2251-3 et/ou l'article 15 de la Loi ESS, il est permis à une commune de soutenir un projet en investissement immobilier (à fortiori relevant de l'ESS) dès lors qu'il rentre dans le champ de compétence de la commune. En l'espèce, la contribution du projet İkos à la transition écologique et sociale de la ville de Bordeaux, et au regard de ses compétences sociale et d'emploi, est retenue comme fondement du soutien de la ville.

Planning prévisionnel du projet et prochaines échéances

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 délais 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	

Le Conseil Municipal de Bordeaux,

VU les dispositions de l'article L.1611-4 du Code général des collectivités territoriales ;

VU la demande formulée par l'organisme,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QU'IL est d'intérêt municipal de favoriser, de développer et soutenir le projet de village de réemploi Īkos, projet d'ampleur contribuant à la transition écologique et sociale du territoire

Autorise Monsieur le Maire à :

- signer la convention financière conclue avec la SAS Īkos,
- verser la subvention à la SAS Īkos par imputation au chapitre 204, article 2324.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 9 avril 2024

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER

CONVENTION FINANCIERE
Entre la Société par actions simplifiée (SASUCV) Ikos et
La ville de Bordeaux
Aide à l'investissement immobilier

Entre les soussignés

La Société par actions simplifiée unipersonnelle à capital variable Immobilière d'Ikos, dont le siège social est situé 117 quai de Bacalan 33300 Bordeaux, immatriculée au registre national des entreprises sous le numéro 977 723 949 00011, représentée par Fabrice Kaïd, en sa qualité de Président de l'association Ikos, et dûment habilité aux fins des présentes par les statuts de la SAS,
ci-après désigné(e) La « SAS Immobilière d'Ikos »

Et

La ville de Bordeaux, dont le siège social est situé Place Pey Berland, à Bordeaux, représentée par son Maire, Pierre Hurmic, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° 2024/ du Conseil municipal du 9 avril 2024.
ci-après désigné(e) « La ville de Bordeaux »

PREAMBULE

L'opération Ikos concerne la construction d'un futur village du réemploi des objets de seconde main à Bordeaux Nord, rue du Professeur Dangeard, dont l'objectif est de détourner du circuit classique 12 000 tonnes d'objets par an pour les réemployer et les revendre. Ce site accueillera les 9 structures composant Ikos, chacune spécialisée dans un secteur 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. Cette opération immobilière est chiffrée à 18,5 millions €, dont une participation publique de 6,5 millions €. La ville de Bordeaux propose de s'engager avec une participation financière en aide à l'investissement immobilier d'un montant de 333 333 €, correspondant à 5,13 % de la participation publique.

Enfin, le projet permettra le maintien des 222 emplois actuels portés par les différentes structures et la création à terme de 100 emplois supplémentaires.

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 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Ville de Bordeaux attribue une subvention d'investissement à la **SAS Immobilière d'ïkos**.

Par la présente convention, la **SAS Immobilière d'ïkos** s'engage à son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre, en cohérence avec les orientations de politique publique mentionnées au préambule le programme d'investissement décrit à l'annexe 1.

Dans ce cadre, La ville de Bordeaux contribue financièrement à ce projet et n'attend aucune contrepartie directe de cette contribution.

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est valable à compter de sa signature et prendra fin 2 ans après l'achèvement des travaux, sans préjudice des conditions de versement du solde définies à l'article 7.2.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DETERMINATION DE LA SUBVENTION -COUT DES TRAVAUX – PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le montant global des investissements de l'organisme est de 18 500 000 € hors taxes (HT), répartis comme suit :

PACTE FINANCIER 2024-2027

	2024	2025	2026	2027	2024-27	%		2024	2025	2026	2027	2024-27	%
Travaux	0	6 385 727,62	6 385 727,62	0	12 771 455	69%	Emprunt						
honoraires	798 108	1 070 792,00	1 070 792,00	535 396	3 475 088	19%	Emprunt	0	2 768 184	4 696 420	535 396	8 000 000	43%
frais SPV	290 323	981 566,86	981 566,86	0	2 253 457	12%							
							Subventions						
							Etat / ADEME	0	1 000 000	1 000 000	0	2 000 000	11%
							Région	450 000		0	0	450 000	2%
							Bordeaux	450 000	191 667	358 334	0	1 000 000,0	5%
							Métropole						
							Ville de	66 666	2 666 667	0	0	333 333	2%
							Bordeaux						
							FEDER	0			2 050 000	2 050 000	11%
							Subventions						
							restant à lever		333 333	333 333		666 667	
							Fonds privés						
							Fonds propres	188 431	3 811 569	0	0	4 000 000	22%
Total (en €) :	1 088 431	8 438 086	8 438 086	535 396	18 500 000		Total (en €) :	1 155 097	8 371 420	6 388 087	2 585 396	18 500 000	
Total emplois				18 500 000			Total				18 500 000		
							ressources						

La ville de Bordeaux s'engage à octroyer à la **SAS Immobilière d'ïkos**, pour son programme immobilier sur la commune de Bordeaux, une subvention d'investissement d'un montant de

333 333€, équivalent à 1,8 % du budget total de l'opération, et 5,13 % du total des subventions publiques, qui représentent 35,13 % du budget global, conformément au plan de financement figurant en annexe 2.

Cette subvention est non révisable à la hausse.

Dans l'hypothèse où la subvention accordée s'avère 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 Immobilière d'ïkos** devra transmettre à la ville de Bordeaux selon les modalités fixées à l'article 7.2

ARTICLE 4 - CONDITIONS D'UTILISATION DE LA SUBVENTION

La subvention accordée devra être utilisée conformément à l'objet défini à l'article 1. Toute contribution inutilisée ou non utilisée conformément à son objet devra être remboursée.

Par ailleurs, selon les dispositions prévues à l'article L.1611-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), il est interdit à tout groupement ou à toute association, œuvre ou entreprise ayant reçu une subvention d'en employer tout ou partie en subventions à d'autres associations, œuvres ou entreprises, sauf lorsque cela est expressément prévu dans la convention conclus entre la collectivité territoriale et l'organisme subventionné.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE LA SAS IKOS

5.1. Réalisation et destination de l'opération immobilière

La SAS Immobilière d'ïkos s'engage à engager un programme d'investissement immobilier d'un montant global de 18 500 000 € HT dans un délai de 6 ans à compter de la signature de la présente convention. L'objet de ce programme est la construction du village du réemploi des objets de seconde main, porté par la **SAS Immobilière d'ïkos**, situé rue du Professeur Dangeard à Bordeaux.

5.2 - Suivi des travaux et de l'avancée du programme immobilier

La SAS Immobilière d'ïkos s'engage à organiser, sur toute la durée de la convention avec la Ville de Bordeaux :

- Un comité de pilotage associant élus et techniciens de la ville de Bordeaux, a minima 1 fois par an, afin de rendre compte de l'avancée des travaux, de l'opération dans son ensemble et de sa trajectoire financière,
- Un comité technique associant les techniciens de la ville de Bordeaux (développement économique et autres directions opérationnelles éventuellement concernées) a minima 1 fois par an, pour le suivi du déroulement des travaux et permettre le versement des

différentes tranches du pacte financier à la **SAS Immobilière d'ïkos** via la remise de documents financiers et techniques intermédiaires.

ARTICLE 6 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

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

- 20%, soit un montant de 66 666 €, après signature de la présente convention en 2024,
- 80% soit un montant de 266 667€ en 2025, sur présentation des justificatifs prévus à l'article 7.2 et après les vérifications réalisées par la Ville de Bordeaux conformément à l'article 7, 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 Immobilière d'ïkos** selon les procédures comptables en vigueur.

ARTICLE 7- PAIEMENT DE LA SUBVENTION ET JUSTIFICATIFS

7.1. Paiement du premier acompte :

Le premier acompte sera versé à la signature de la convention

7.2. Paiement du solde :

La **SAS Immobilière d'ïkos** s'engage à fournir pour le paiement du solde les éléments suivants avant au plus tard le **31 août 2026** 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

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

7.3. Autres justificatifs :

La **SAS Immobilière d'ïkos** s'engage à fournir après la clôture de l'exercice **2026** et au plus tard le 31 août de l'année **2027**, les documents ci-après établis dans le respect des dispositions du droit interne et du droit communautaire :

- un bilan financier de l'opération en dépenses et en recettes faisant apparaître l'engagement total des dépenses résultant du programme d'acquisition et d'aménagement,
- le rapport d'activité.

ARTICLE 8 - AUTRES ENGAGEMENTS

- L'organisme bénéficiaire communique sans délai à la Ville de Bordeaux la copie des déclarations mentionnées aux articles 3, 6 et 13-1 du décret du 16 août 1901 portant réglementation d'administration publique pour l'exécution de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association.
- L'organisme bénéficiaire fournit la copie de toute nouvelle domiciliation bancaire.

- En cas d'inexécution ou de modification des conditions d'exécution et de retard pris dans l'exécution de la présente convention par l'organisme, pour une raison quelconque, celui-ci doit en informer la ville de Bordeaux sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Respect des règles de la concurrence : l'organisme bénéficiaire pourra être soumis aux directives communautaires de coordination des procédures de passation des marchés publics dans la mesure où celui-ci répondrait à la définition de « pouvoir adjudicateur » ou d'« entité adjudicatrice » au sens du droit communautaire.

ARTICLE 9 - CONTROLES EXERCES PAR LA VILLE DE BORDEAUX

La **SAS Immobilière d'Īkos** s'engage à faciliter le contrôle par la ville de Bordeaux, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'investissement prévu, de l'utilisation de la subvention attribuée et de façon générale de la bonne exécution de la présente convention.

La ville de Bordeaux peut demander le cas échéant, toute explication ou toute pièce complémentaire qu'elle juge utile quant à la réalisation du programme subventionné.

Sur simple demande de la ville de Bordeaux, la **SAS Immobilière d'Īkos** devra lui communiquer tous les documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles.

En vertu des dispositions de l'article L.1611-4 du CGCT, la ville de Bordeaux pourra procéder ou faire procéder par des personnes de son choix aux contrôles qu'elle jugerait utiles pour s'assurer de la bonne utilisation de la subvention et de la bonne exécution de la présente convention.

A cette fin, le bénéficiaire conserve les pièces justificatives de dépenses pendant 10 ans pour tout contrôle effectué a posteriori.

ARTICLE 10 - ASSURANCES ET RESPONSABILITES

La **SAS Immobilière d'Īkos** exerce les activités rattachées à la présente convention sous sa responsabilité exclusive.

La **SAS Immobilière d'Īkos** s'engage à souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité et pour que la responsabilité de la ville de Bordeaux ne puisse être recherchée.

La **SAS Immobilière d'Īkos** devra être en capacité de justifier à tout moment à la ville de Bordeaux les attestations d'assurances correspondantes, notamment concernant l'assurance dommages ouvrage.

ARTICLE 11 - COMMUNICATION

La **SAS Immobilière d'Īkos** s'engage à mentionner le soutien apporté par la ville de Bordeaux, notamment en apposant le logo de la ville de Bordeaux, sur les documents destinés au public ainsi qu'à l'occasion de toute manifestation publique ou opération médiatique qui pourrait être organisée par ses soins.

La SAS Immobilière d'Īkos s'engage par ailleurs, à ce que les relations qu'elle pourra développer en direction des partenaires privés ou publics, dans le cadre d'opérations de mécénat ou de parrainage, ne puissent en aucune manière porter atteinte à l'image de la Ville de Bordeaux ou laisser entendre, sauf autorisation expresse de sa part, que la ville de Bordeaux apporte sa caution ou son soutien à ce partenaire.

ARTICLE 12 - SANCTIONS

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard significatif des conditions d'exécution de la convention par **la SAS Immobilière d'Īkos** sans l'accord écrit de la ville de Bordeaux cette dernière peut exiger le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, diminuer ou suspendre le montant de la subvention, après examen des justificatifs présentés par **la SAS Immobilière d'Īkos** et avoir préalablement entendu ses représentants. La ville de Bordeaux en informe **la SAS Immobilière d'Īkos** par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 13 - AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par les deux parties. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte.

ARTICLE 14 - RESILIATION DE LA CONVENTION

La Ville de Bordeaux se réserve le droit d'annuler l'attribution de la subvention si l'opération ne connaît pas un début d'exécution dans un délai de deux ans à compter de la décision du Conseil municipal ou à défaut d'avoir entrepris lesdits travaux dans l'année suivante.

Il appartiendra à **la SAS Immobilière d'Īkos** de faire la preuve de ce début d'exécution, par la présentation des pièces relatives au paiement du premier acompte.

La subvention pourra être résiliée de plein droit si les conditions de règlement du solde ne sont pas remplies dans un délai de 3 ans ou en cas de liquidation judiciaire, dissolution ou liquidation amiable de cette société.

La résiliation de la convention en cours d'exécution pourra donner lieu à la restitution totale des sommes déjà versées.

ARTICLE 15 - CONTENTIEUX

Les difficultés qui pourraient résulter de l'application de la présente convention feront l'objet, préalablement à toute procédure, d'une conciliation à l'amiable.

En dernier ressort, les litiges qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution de la présente convention seront soumis au tribunal compétent.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Les notifications ou mises en demeure faites entre les parties au titre des dispositions de la présente convention sont valablement effectuées par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à leur domicile respectif dans le ressort de l'exploitation.

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

Pour la ville de Bordeaux :

Monsieur le maire
Place Pey Berland
33000 Bordeaux

Pour la SAS Immobilière d'ïkos

Monsieur le Président
117 quai de Bacalan
33300 Bordeaux

ARTICLE 18 - PIECES ANNEXES

Les pièces suivantes sont annexées à la présente convention :

- annexe 1 : description du projet d'investissement et du montage du projet
- annexe 2 : plan de financement

Fait à Bordeaux, le _____, en 3 exemplaires

Pour la SAS Ikos,

Pour la ville de Bordeaux,

Annexe 1

Description de l'opération immobilière et du montage du projet 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 la Ville de Bordeaux :

- 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 SAS Ikos, pour porter le projet immobilier et disposer :

- d'un programme incluant :
 - o la relocalisation de l'ensemble des activités du Relais Gironde, de l'Atelier d'éco Solidaire, d'R3 et d'Echange Nord Sud (ateliers et bureaux) sur environ 7900 m² ;
 - o la création d'une galerie marchande de plus de 2000 m² réunissant l'ensemble de ses membres ;
 - o un point d'apport volontaire ;
 - o un atelier de réparation ;
 - o des espaces de convivialité et de sensibilisation ;
 - o des espaces mutualisés (locaux techniques et sociaux, salles de réunion) sur environ 2100 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 prévoient 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. Ce seront plus de 12 000 tonnes par an qui seront détournées demain sur le site prévu, et traitées en réemploi, avec une dynamique d'emplois assez forte, à savoir le maintien des 222 ETP actuellement dans les 9 structures, et recrutement de 100 emplois ETP supplémentaires avec l'ouverture du village.

La Ville de Bordeaux donnera à bail emphytéotique le terrain pour une durée de 50 ans à la SAS Immobilière d'Īkos, qui porte le projet de construction de l'ensemble immobilier et réunit pour cela plusieurs investisseurs.

Une fois la construction achevée, la SAS Immobilière d'Īkos 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 à minima concernant la galerie marchande : l'ensemble des membres du collectif ayant une offre commerciale ainsi qu'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 SAS Immobilière d'Īkos.
- 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 Īkos 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 SAS Immobilière d'Īkos 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.

Le capital de la SAS Immobilière d'Īkos, aujourd'hui détenu par l'association Ikos, sera composé à égalité des participations de la Banque des territoires, de Bordeaux Métropole Aménagement et de la SCIC Ikos.

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

PACTE FINANCIER 2024-2027

	2024	2025	2026	2027	2024-27	%		2024	2025	2026	2027	2024-27	%
Travaux	0	6 385 727,62	6 385 727,62	0	12 771 455	69%	Emprunt						
honoraires	798 108	1 070 792,00	1 070 792,00	535 396	3 475 088	19%	Emprunt	0	2 768 184	4 696 420	535 396	8 000 000	43%
frais SPV	290 323	981 566,86	981 566,86	0	2 253 457	12%							
							Subventions						
							Etat / ADEME	0	1 000 000	1 000 000	0	2 000 000	11%
							Région	450 000		0	0	450 000	2%
							Bordeaux						
							Métropole	450 000	191 667	358 334	0	1 000 000,0	5%
							Ville de						
							Bordeaux	66 666	266667	0	0	333 333	2%
							FEDER	0			2 050 000	2 050 000	11%
							Subventions						
							restant à lever		333 333	333 333		666 667	
							Fonds privés						
							Fonds propres	188 431	3 811 569	0	0	4 000 000	22%
Total (en €) :	1 088 431	8 438 086	8 438 086	535 396	18 500 000		Total (en €) :	1 155 097	8 371 420	6 388 087	2 585 396	18 500 000	
Total emplois					18 500 000		Total					18 500 000	
							ressources						

SCHÉMA DE GOUVERNANCE DU PROJET İKOS 2024/2025/2026

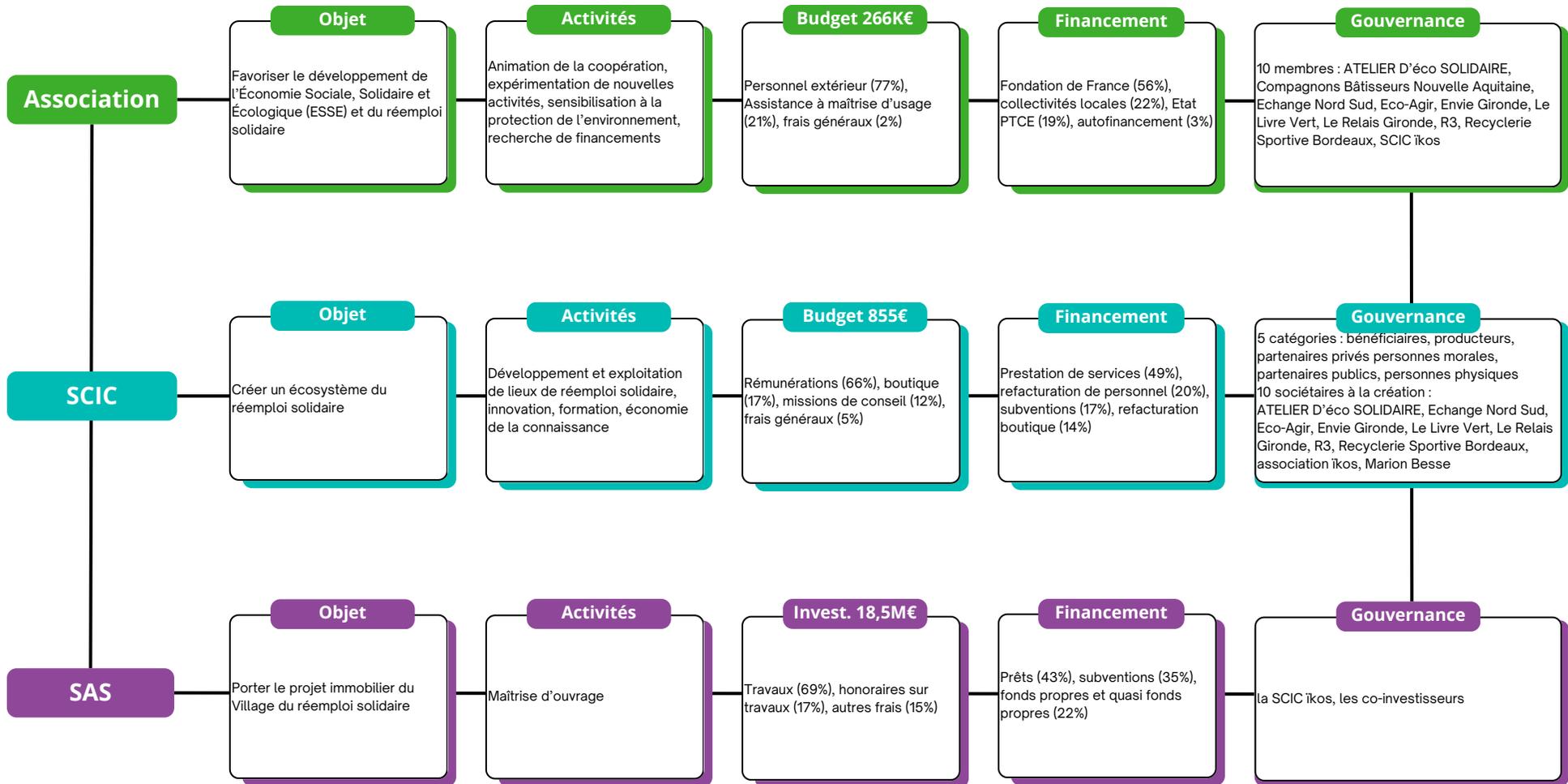


Schéma juridique et financier En date du 15/12/2023

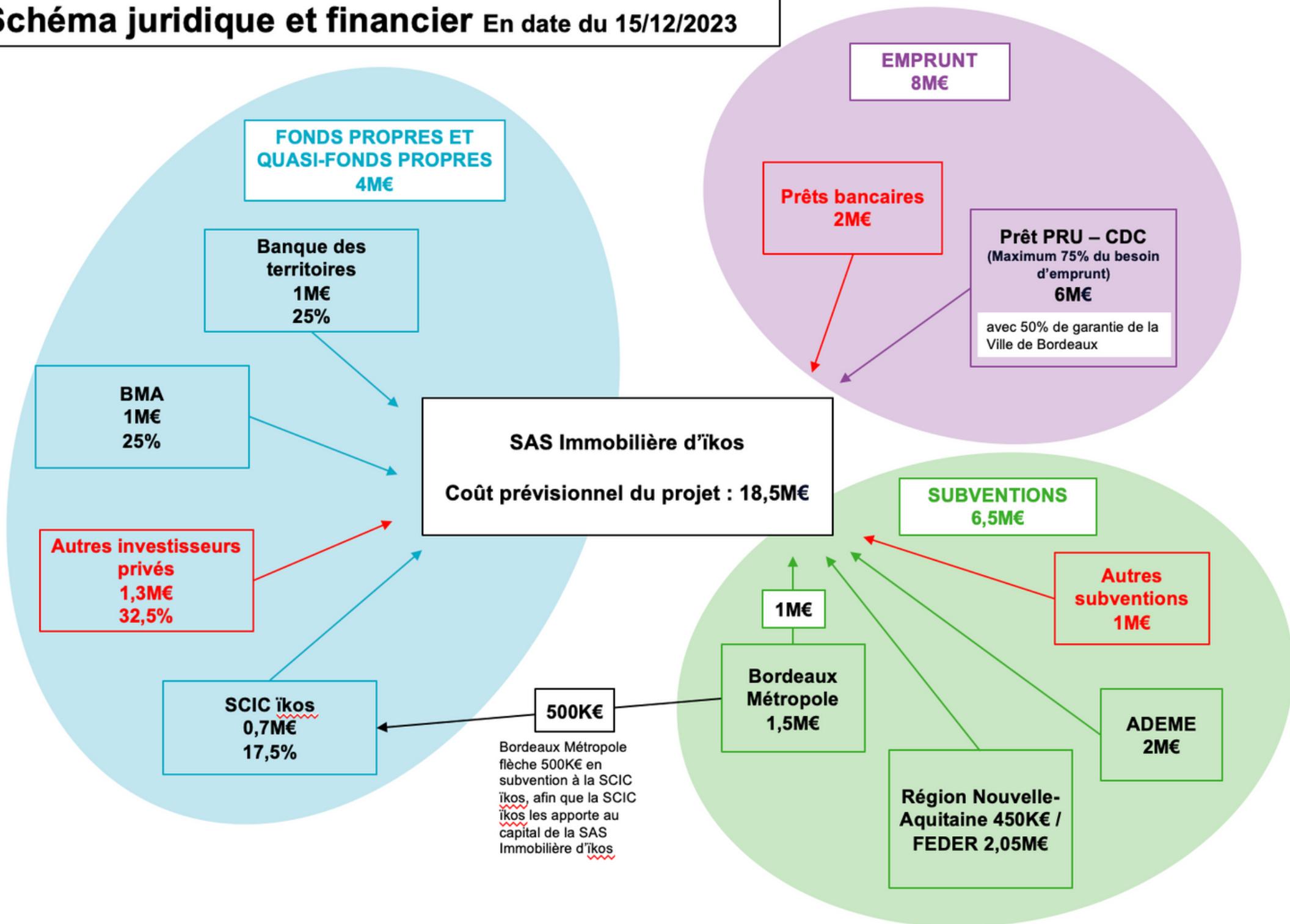
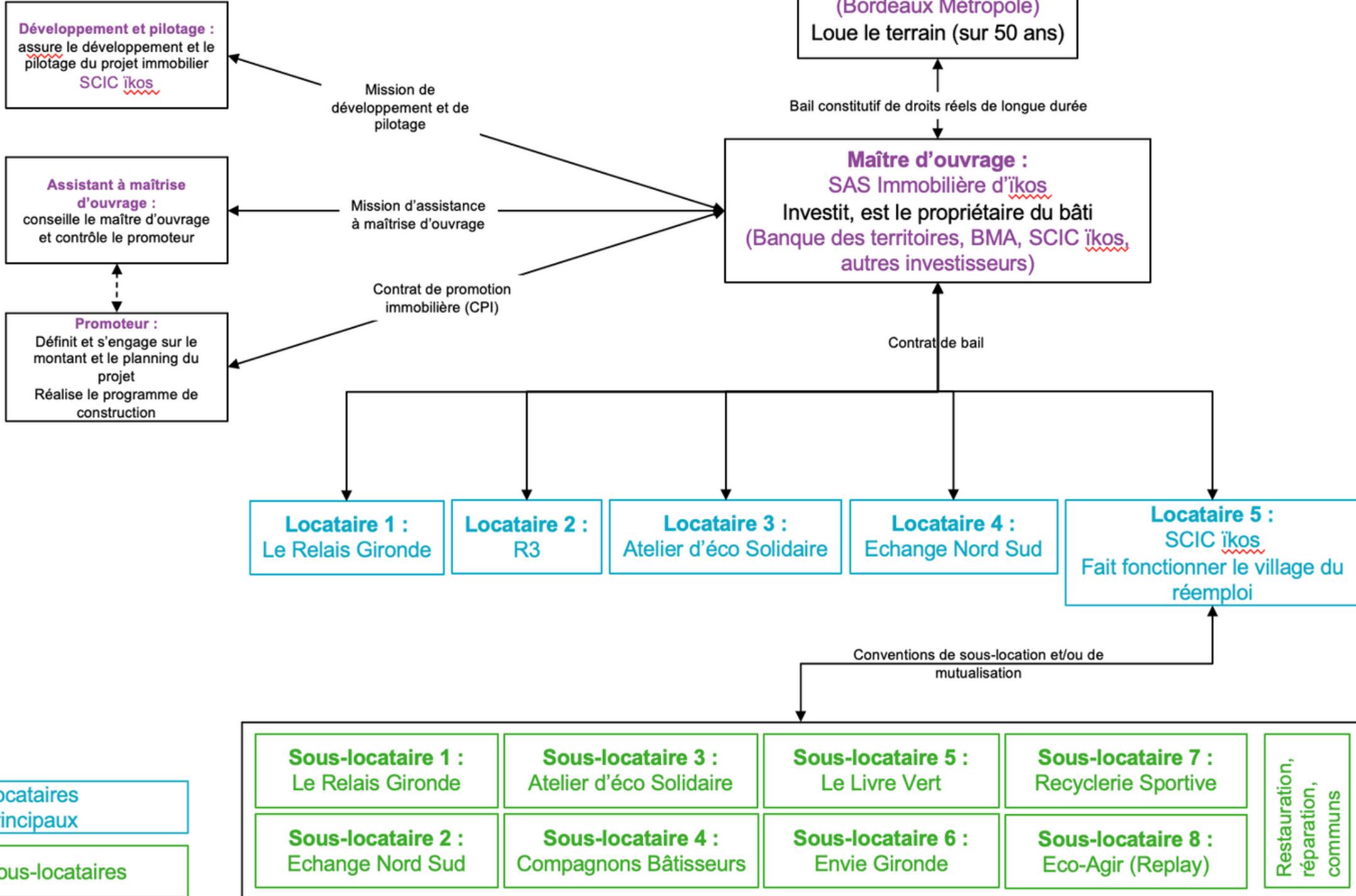


Schéma opérationnel En date du 07/12/2023



PLANNING	2024	2025	2026
Etudes	[Timeline bar spanning 2024 and 2025]		
Consultation promoteur	[Timeline bar in 2024]		
Permis de construire		[Timeline bar in 2025]	
Travaux		[Timeline bar spanning 2025 and 2026]	

PACTE FINANCIER 2024-2027

	2024	2025	2026	2027	2024-27	%		2024	2025	2026	2027	2024-27	%
Travaux	0	6 385 727,62	6 385 727,62	0	12 771 455	69%	Emprunt						
honoraires	798 108	1 070 792,00	1 070 792,00	535 396	3 475 088	19%	Emprunt	0	2 768 184	4 696 420	535 396	8 000 000	43%
frais SPV	290 323	981 566,86	981 566,86	0	2 253 457	12%							
							Subventions						
							Etat / ADEME	0	1 000 000	1 000 000	0	2 000 000	11%
							Région	450 000		0	0	450 000	2%
							Bordeaux Métropole	450 000	191 667	358 334	0	1 000 000,0	5%
							Ville de Bordeaux	66 666	266667	0	0	333 333	2%
							FEDER	0			2 050 000	2 050 000	11%
							Subventions restant à lever		333 333	333 333		666 667	
							Fonds privés						
							Fonds propres	188 431	3 811 569	0	0	4 000 000	22%
Total (en €) :	1 088 431	8 438 086	8 438 086	535 396	18 500 000		Total (en €) :	1 155 097	8 371 420	6 388 087	2 585 396	18 500 000	
Total emplois					18 500 000		Total ressources					18 500 000	

* dont 500 000€ sur la SCIC