

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 14/12/2022
ID Télétransmission : 033-213300635-20221213-127797-DE-1-1

Date de mise en ligne : 16/12/2022

certifié exact,

**Séance du mardi 13
décembre 2022
D-2022/402**

Aujourd'hui 13 décembre 2022, à 14h10,

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

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Sauf de 16h00 à 17h10, présidence de Madame Claudine BICHET.

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, 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, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT, Monsieur Bernard-Louis BLANC,

Madame Géraldine AMOUROUX présente à partir de 15h50, Monsieur Stéphane PFEIFFER présent à partir de 16h03, Madame Alexandra SIARRI présente à partir de 16h55, Monsieur Laurent GUILLEMIN présent jusqu'à 15h40, Monsieur Maxime GHESQUIERE présent jusqu'à 15h40, Madame Catherine FABRE présente jusqu'à 17h00, Monsieur Patrick PAPADATO présent jusqu'à 17h07.

Excusés :

Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Eve DEMANGE, Madame Marie-Julie POULAT, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Aziz SKALLI,

Rapport d'activité de l'exercice 2021 d'Urbicité, titulaire du contrat de partenariat de la Cité municipale - annexes Information du conseil municipal.

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le contrat de partenariat, signé le 22 décembre 2011, prévoit de confier à la société Urbicité, la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser pour : la conception, la construction, le financement partiel, le Gros entretien-renouvellement (G.E.R.), l'entretien, la maintenance, et l'exploitation du bâtiment de la Cité municipale.

Conformément aux dispositions des articles L1414-14 et R1414-8 du Code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.)¹, le cocontractant Urbicité a établi et transmis à la Ville un rapport annuel permettant le suivi de l'exécution du contrat de partenariat pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Le présent document se propose de faire une analyse commentée du rapport annuel 2021 d'Urbicité.

L'exercice 2021 est la septième année pleine d'exploitation du contrat de partenariat conclu pour 20 ans à compter de la mise à disposition du bâtiment, le 21/07/2014.

RESUME

L'immeuble de la Cité municipale regroupe environ 840 agents municipaux et métropolitains et accueille jusqu'à 1 000 visiteurs par jour (§ 2.1).

Les objectifs contractuels sont respectés en 2021 sur les aspects opérationnels de développement durable (annexe 6.1), de production d'énergie (§ 2.1 et annexe 6.2), de part d'exécution des prestations confiées à des petites et moyennes entreprises (PME) et des artisans (annexe 6.3) ainsi que des prestations dédiées à la promotion de l'emploi des personnes en insertion professionnelle (annexe 6.4).

Un travail important a été engagé pour analyser et réorienter le plan de Gros entretien et renouvellement (GER) pour l'optimiser sur les 12,5 prochaines années du contrat (§ 2.1 et annexe 7). Les écarts constatés à fin 2021 entre les dépenses prévues et réalisées sont expliqués.

L'exercice 2021 n'est significativement pas impacté par un fait survenu pendant l'exercice ou postérieurement.

Les bilan et compte de résultat de l'exercice 2021 sont conformes au modèle financier contractuel. Les écarts sont non significatifs et justifiés. Il n'y a pas d'alerte à signaler (§ 2.2 à 2.4).

Le résultat net de l'exercice 2021 s'élève à + 38 K€. Les résultats nets cumulés depuis 2014 jusqu'à 2021 sont positifs (+ 558 K€) et supérieurs aux prévisions (+ 241 K€), soit un écart favorable de + 317 K€.

Le résultat net pour l'exercice à venir de 2022, prévu dans le modèle contractuel, est de 32 K€.

Sommaire

<u>RESUME</u>	2
----------------------------	---

Sommaire	1
-----------------------	---

<u>SYNTHÈSE</u>	3
------------------------------	---

1. LES CONTROLES	3
-------------------------------	---

1.1. Contexte de l'année.....	3
-------------------------------	---

1.2. Informations financières et opérationnelles.....	3
---	---

1.3.	Contrôles de Bordeaux Métropole.....	4
1.4.	Divergences entre Urbicité et la ville de Bordeaux.....	4
2.	L'ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX.....	4
2.1	L'activité.....	4
2.2	Les résultats.....	5
	Un chiffre d'affaires essentiellement constitué des redevances contractuelles versées par la ville de Bordeaux.....	5
	Des charges d'exploitation et financières réelles conformes au modèle.....	6
	Un résultat net positif depuis 2014 et au-delà du prévisionnel.....	8
2.3	Le bilan.....	8
2.4	Les indicateurs.....	12
2.5	Les perspectives 2022.....	11
	LISTE DES ANNEXES.....	13

SYNTHÈSE

Les principales caractéristiques du projet et du contrat font l'objet d'une annexe 1.

Identité	31/12/2021
Dénomination sociale	URBICITE
Statut juridique	Société par actions simplifiée (SAS)
Numéro RCS	538284191 RCS Versailles
Date de création	05/12/2011
Siège social	1 avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt
Objet social	Conception, financement, construction, entretien et maintenance d'un immeuble de bureau dédié aux services municipaux de la ville de Bordeaux.
Président	BOUYGUES E&S SPV MANAGEMENT (depuis le 23/12/2015)
Mise à disposition bâtiment "Cité Municipale"	22/07/2014
Durée du contrat de partenariat	20 ans à compter de la date effective de mise à disposition
Signature du contrat de partenariat	22/12/2011
Début du contrat de partenariat	22/07/2014
Fin du contrat de partenariat	21/07/2034

Capital social	31/12/2021				
Actionnaires directs	% détenu	Nbre actions	Valeur action	Montant (€)	Nbre actionnaires
CHALLENGER INVESTISSEMENT	99,99%	20 497	10	204 970	1
BOUYGUES E&S FM France	0,00%	1	10	10	1
BOUYGUES BATIMENT CENTRE SUD OUEST	0,00%	1	10	10	1
LINKCITY CENTRE SUD-OUEST	0,00%	1	10	10	1
Total général		20 500		205 000	

Dernière augmentation de capital : AGE 30/06/2014 (165 000 €)

Revoyure : article 13 du contrat, possible tous les 3 ans. Il n'y en a pas eu depuis le début du contrat

Changement d'actionnariat prévu en 2022

Principaux indicateurs		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Chiffres d'affaires	en K€	1 769	3 749	3 605	3 526	3 516	3 549	3 988	3 443
dont redevances	en K€	1 630	3 634	3 424	3 355	3 333	3 317	3 299	3 257
Capitaux propres	en K€	29 528	28 173	26 782	25 384	23 912	22 405	20 934	19 461
dont résultat net de l'exercice	en K€	-3	145	108	101	115	26	28	38
dont distribution de dividendes versée sur N+1	en K€				-88	-34	0	-12	-32

1. LES CONTROLES

Procédure	Instruction		Contradictoire	
Exercice 2021	Envoi de la liste des documents à fournir	15/03/2022	Envoi rapport à URBICITE	11/10/2021
	Réunion préparatoire	15/03/2022	Retour URBICITE	17/10/2021
	Questions-réponses BM-URBICITE	du 21/7 au 30/09/2022	Commentaires BM au retour d'URBICITE	Urbicité n'a pas de remarque et ne s'oppose pas à la diffusion du projet de rapport
			Evènements particuliers	RAS

1.1. Contexte de l'année

Le déroulement normal de l'exécution du contrat mais aussi les conséquences

organisationnelles et financières de la crise sanitaire ont nécessité de nombreux échanges techniques entre la ville de Bordeaux et Urbicité.

Ces échanges entre la ville de Bordeaux et Urbicité se sont déroulés de manière fluide et satisfaisante pour la Ville. L'amélioration de la qualité des informations financières transmises dans le cadre du rapport annuel est notable.

1.2. Informations financières et opérationnelles

Le commissaire aux comptes de la société Urbicité a certifié les comptes 2021.

En amont de la production du rapport annuel par Urbicité, la liste des documents nécessaires (annexe 4) à l'analyse effectuée par Bordeaux Métropole a fait l'objet d'échanges entre la société et la Collectivité.

1.3. Contrôles de Bordeaux Métropole

Les services se sont assurés que :

- le rapport annuel d'Urbicité est conforme aux exigences du C.G.C.T. et n'a porté à la connaissance de la ville de Bordeaux aucun écart significatif ;
- les comptes annuels de la société Urbicité sont conformes au modèle financier défini dans le contrat et notamment
 - o le suivi des immobilisations et le calcul des amortissements ;
 - o le suivi des créances d'exploitation (vérification des échéanciers) ;
 - o le suivi de la subvention d'exploitation (vérification des échéanciers) ;
 - o le suivi des produits constatés d'avance correspondant notamment à l'étalement pluriannuel de la créance cédée (redevance financière, R1.A) ;
- la facturation des redevances R1 à R6 sur l'année 2021 est réalisée en conformité avec les termes du contrat (échéancier pour les redevances R1 et indexation pour les redevances R2 à R6).

Les services ont constaté lors de l'analyse du rapport annuel 2020 une anomalie de présentation des comptes bancaires dédiés au GER (absence de mise à jour en 2021 des comptes bancaires avec les flux de loyers et dépenses) ; cette anomalie a été régularisée dans le rapport annuel 2021.

Le contrôle et le suivi général de l'exécution du contrat sont réalisés conformément à l'article 9.4 du contrat, par les services.

Les listes détaillées des contrôles effectués figurent en annexes 5 et 6. Ces contrôles se sont bien déroulés et sont satisfaisants.

1.4. Divergences entre Urbicité et la ville de Bordeaux

Il n'y a pas eu de divergences significatives entre Urbicité et la ville de Bordeaux sur le suivi du contrat.

2. L'ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX

2.1 L'activité

L'accueil

En sus des bureaux, salles de réunions et accueil, l'immeuble comporte une restauration collective, un parking destiné aux véhicules de service, deux-roues motorisées et vélos (annexe 1.4).

Les objectifs en termes de développement durable

Les prestations effectuées en exploitation par le mainteneur Bouygues Energies et Services doivent respecter des objectifs de développement durable définis par l'annexe 13 du contrat. La mesure de la qualité de ces prestations est réalisée à travers 11 réunions mensuelles tripartites (Bouygues Energies et Services -Urbicité- Ville de Bordeaux/Bordeaux Métropole) et les rapports de performances mis en place depuis le mois de septembre 2014 (annexe 6.1).

Les objectifs en termes de production d'énergie

La ville de Bordeaux souhaite que la Cité municipale respecte les objectifs fixés par l'Agenda 21 de la Ville en s'inscrivant comme un Bâtiment à énergie positive (BEPos). Ce bâtiment, conçu pour produire plus d'énergie qu'il n'en consomme, a valeur d'exemplarité environnementale (annexe 6.2).

Les objectifs de performance du BEPos consistent à obtenir un bilan énergétique global positif au sens du contrat, soit des consommations inférieures à la production avec une tolérance de 10 %, et ce en intégrant le rafraîchissement du musée des Beaux-Arts qui a été mis en service

en 2019.

Les consommations normalisées sont supérieures de 7,62% à la production d'énergie, ce qui reste dans le seuil de tolérance contractuel.

La crise sanitaire de la COVID-19 a encore impacté en 2022 les consommations énergétiques. Par exemple, les centrales de traitement d'air ont continué de fonctionner en tout air neuf une partie de l'année pour des raisons sanitaires.

En cette année 2021-2022, la canicule ainsi que l'impact dû au fonctionnement tout air neuf ont multiplié les consommations par 2. Dans le cadre de la démarche d'amélioration continue, des actions sont envisagées en 2022-2023 pour continuer à améliorer le bilan énergétique :

- 1) Maintien d'un pilotage optimisé des installations techniques par l'équipe d'exploitation/maintenance
- 2) Utilisation de la PAC Biogaz pour le préchauffage des réseaux de chaleur en hiver, pour un démarrage optimisé
- 3) Sensibilisation des occupants sur l'occupation du bâtiment
- 4) Renouvellement des campagnes d'identification des appareils personnels énergivores non définis au marché.

2.2 Les résultats

En K€ (courants)	Prévisionnel		Réalisé				Ecart Réalisé / Prévisionnel				Ecart Réalisé N/N-1	
	2021	cumul 2014 à 2021	2019	2020	2021	cumul 2014 à 2021	2021		cumul à fin 2021		2021/2020	
							En valeur	En %	En valeur	En %	En valeur	En %
Chiffre d'affaires (hors méthode globale)	3 390	26 066	3 549	3 988	3 443	27 143	52	2%	1 077	4%	-545	-14%
dont redevances R1 à R6	3 390	26 066	3 317	3 299	3 257	25 249	-134	-4%	816	-3%	-42	-1%
Autre produits	0	0	67	111	5	12 642	5		12 642		-106	-95%
Quote-part subvention	1 597	13 210	1 499	1 499	1 499	11 164	-98	-6%	2 046	-15%	0	0%
Produits d'exploitation	4 987	39 275	5 115	5 598	4 947	50 949	-40	-1%	11 635	30%	-651	-12%
Autres achats et charges externes	1 154	8 100	1 311	1 753	1 184	21 108	30	3%	13 008	161%	-569	-32%
Impôts et taxes	0	0	30	29	16	177	16		177		-14	-47%
Amortissements	2 994	24 998	2 865	2 865	2 865	21 338	-129	-4%	3 660	-15%	0	0%
Autre charges	0	0	0	0	0	0	0		0		0	-4%
Charges d'exploitation	4 148	33 098	4 206	4 648	4 065	42 622	-83	-2%	9 524	29%	-583	-13%
Résultat d'exploitation	839	6 177	909	950	882	8 327	43	5%	2 149	35%	-68	-7%
Produit financiers	26	113	3	6	6	99	-20	-75%	14	-13%	0	6%
Charges financières	516	4 861	595	556	516	5 138	0	0%	277	6%	-39	-7%
Résultat financier	-490	-4 747	-592	-550	-510	-5 038	-20	4%	291		40	-7%
Ajustement méthode globale	-300	-1 050	-280	-362	-321	-2 454	-20	7%	1 405		41	-11%
Résultat courant avant impôt	48	380	36	39	51	834	3	6%	454	119%	12	32%
IS	16	139	10	11	14	276	-3	-16%	136	98%	3	25%
Résultat net	32	241	26	28	38	558	6	17%	317	132%	10	35%

Un chiffre d'affaires essentiellement constitué des redevances contractuelles versées par la ville de Bordeaux.

Les redevances payées par la Ville de Bordeaux en contrepartie de la mise à disposition de la Cité municipale (article 10.2 du contrat) sont détaillées en annexe 1.3. Elles couvrent d'une part, les investissements initiaux de construction, leur financement et leur rémunération (R1), et d'autre part, l'exploitation (R2 à R6, maintenance, GER, propreté-hygiène, gestion).

Des produits autres que les redevances R1 à R6 (activités annexes), non valorisés dans le modèle financier (prévisionnel), viennent majorer le chiffre d'affaires réalisé (détail ci-après).

Le chiffre d'affaires s'élève en 2021 à 3 443 K€ et s'avère :

- en baisse par rapport à 2020 (- 545 K€, - 14 %) essentiellement en raison de la refacturation moindre de travaux supplémentaires (- 350 K€), de gaz (- 136 K€) et des redevances versées par la ville de Bordeaux (- 42 K€) en raison des coefficients d'indexation effectivement appliqués ;
- supérieur au modèle (+ 52 K€, + 2 %) ;
- constitué à 95 % des redevances R1 à R6 et 5 % de recettes annexes.

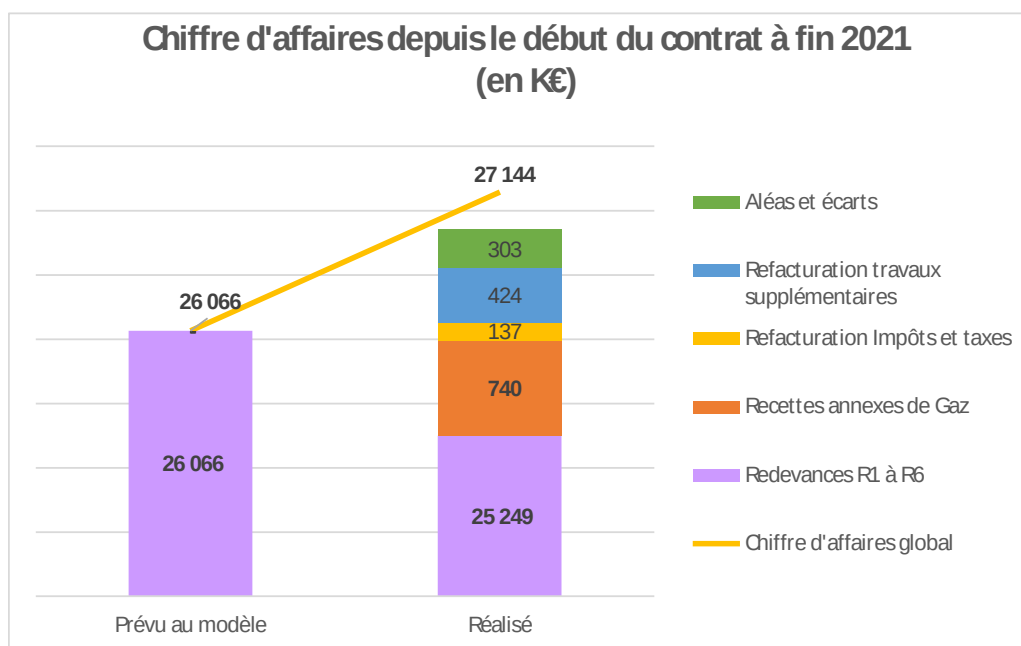
Depuis le début du contrat et jusqu'à fin 2021, le chiffre d'affaires réalisé atteint 27 143 K€ et s'avère :

- supérieur au modèle (+ 1 077 K€, + 4 %) ; ceci résulte de 2 tendances inverses :
 - o redevances R2 à R6 moins élevées que les prévisions en raison des coefficients d'indexation effectivement appliqués (- 817 K€, - 3 %) ;

- o recettes annexes réalisées et non estimées dans les prévisions (+ 1 894 K€)
dont :

- revente de gaz (de Gaz de Bordeaux)² (R7) (740 K€),
 - refacturation de travaux supplémentaires (424 K€),
 - aléas et écarts (303 K€ dont 139 K€ en 2014) ;
 - produits constatés d'avance suite au paiement par la Ville du scramble (« self éclaté ») et de la cuisine (289 K€) ;
 - refacturation à la Ville de la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE, 137 K€).
- constitué à 93 % des redevances R1 à R6.

Les montants des redevances facturés par Urbicity à la ville de Bordeaux sont conformes au contrat.



En sus du chiffre d'affaires, la reprise de subvention d'investissement majeure les produits d'exploitation. La quote-part de la subvention s'élève à 1 499 K€ en 2021 (comme annuellement depuis 2015) et correspond à l'amortissement, sur la durée du contrat, de la subvention d'investissement de 30 M€ versée par la Ville de Bordeaux. En présentation de compte de résultat, la quote-part a été intégrée au résultat d'exploitation dans la mesure où économiquement, ce produit est récurrent et constitutif du résultat d'exploitation d'Urbicity. L'écart de 98 K€ en 2021 entre le modèle contractuel et le réalisé provient du mode de calcul :

- dans le modèle, la quote-part de la subvention d'une année N est calculée au prorata de la sommes des redevances prévues sur l'année N par rapport au total des redevances à percevoir sur la durée du contrat,
- au réel, la quote-part de la subvention est calculée plus classiquement en appliquant à la dotation aux amortissements des immobilisations la part de ces dernières financées par subvention.

Cet écart de méthodologie est toutefois sans conséquence pour la ville sur la durée totale du contrat.

Des charges d'exploitation et financières réelles conformes au modèle

Les charges d'exploitation réelles s'élèvent en 2021 à 4 065 K€ et sont :

- inférieures aux produits d'exploitation (- 882 K€) ;
- en forte baisse par rapport à 2020 (- 583 K€, - 13 %) en raison de l'évolution du poste des achats et autres charges externes (AAE) (cf. ci-après) ;
- stables par rapport à la moyenne des 3 exercices précédents la crise sanitaire (2017-2019) ;

- inférieures au modèle (- 83 K€, - 2 %).
- Les charges d'exploitation réelles cumulées de 2014 à 2021 atteignent 42 622 K€ et sont :
- inférieures aux produits d'exploitation (- 8 327 K€) ;
 - pour moitié des charges décaissables (charges hors amortissement) ;
 - légèrement supérieures au modèle (+ 1 054 K€, + 13 %) sur le périmètre des charges décaissables hors charges 2014 rentrant dans la valorisation de la production immobilisée du bâtiment ; ce « dépassement » est relatif aux AACE pour 877 K€ (dont plus de 400 K€ de sous-traitance de travaux supplémentaires) et aux impôts pour 177 K€ (cf. ci-après).

Les Achats et autres charges externes (AACE) (détail en annexe 9), d'un montant de 1 184 K€ en 2021, sont relatifs aux facturations des filiales en charge de :

- l'exploitation du bâtiment (90% des charges)
- la gestion de la société dédiée au contrat de partenariat (Urbicité).

Les contrôles n'appellent pas de commentaire particulier.

Le montant de ces refacturations, entre filiales de Bouygues Construction, est déterminé sur les 20 années du contrat. Les montants cumulés de 2014 à 2021 (8 977 K€) sont conformes aux données contractuelles (8 100 K€) après retraitement des coûts exceptionnels supportés en 2020 de sous-traitance liés aux travaux supplémentaires et à l'entretien et maintenance (450 K€) et de gaz (90 K€).

Les AACE couvrent notamment les dépenses effectuées au titre du Gros entretien renouvellement (annexe 7 au présent rapport). Au 31/12/2021, en € courants, le montant cumulé des dépenses effectuées de GER (programmé et non programmé) s'élève à 1 048 K€ contre 1 128 K€ prévus au modèle (1 036 K€) et complété par l'avenant 5 (92 K€), soit une « sous-consommation » de 80 K€ par rapport aux prévisions : écart non significatif (- 8 %).

Les impôts et taxes, d'un montant de 16 K€ en 2021, ont été refacturés à l'euro à la ville de Bordeaux, conformément à l'article 28.1 et l'annexe 25 du contrat de partenariat (annexe 10 du rapport). Les charges d'impôts et taxes sont donc sans conséquence sur le compte de résultat.

Les dotations aux amortissements s'élèvent en 2021 à 2 865 K€. Ce montant correspond d'une

part, pour 2 864 K€, à 1/20 de l'investissement initial (57 286 K€) et d'autre part, pour 1 K€, aux acquisitions immobilisables de l'exercice (11 738 K€).

L'écart de 129 K€ entre le modèle contractuel et le réalisé 2021 provient du mode de calcul :

- dans le modèle, l'investissement initial est amorti au prorata des revenus de l'année N (somme des redevances) rapportés au total des revenus sur la durée du contrat,
- au réel, l'investissement initial est amorti de façon linéaire sur 20 ans, comme mentionné dans le référentiel comptable du modèle financier.

Ainsi, un écart de méthodologie sur le calcul des amortissements est constaté, là encore sans impact pour la ville.

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2021 est un bénéfice de 882 K€ versus 950 K€ en 2020, soit un repli de 68 K€ qui résulte essentiellement (voir supra) des baisses du chiffre d'affaires (- 545 K€), des autres produits (- 106 K€), des achats et autres charges externes (- 569 K€) et des impôts (- 14 K€).

Les charges financières (516 K€) correspondent aux intérêts de la créance Dailly (capital restant dû au 31/12/2021 de 16 124 K€), conformément à l'échéancier contractuel (§ 2.3 et annexe 1.2). Depuis le début du contrat jusqu'au 31/12/2021, le résultat financier s'avère plus déficitaire (- 5 038 K€) que prévu (- 4 747 K€). L'écart (- 291 K€) est principalement dû aux charges financières de 2014 rentrant dans la valorisation de la production immobilisée.

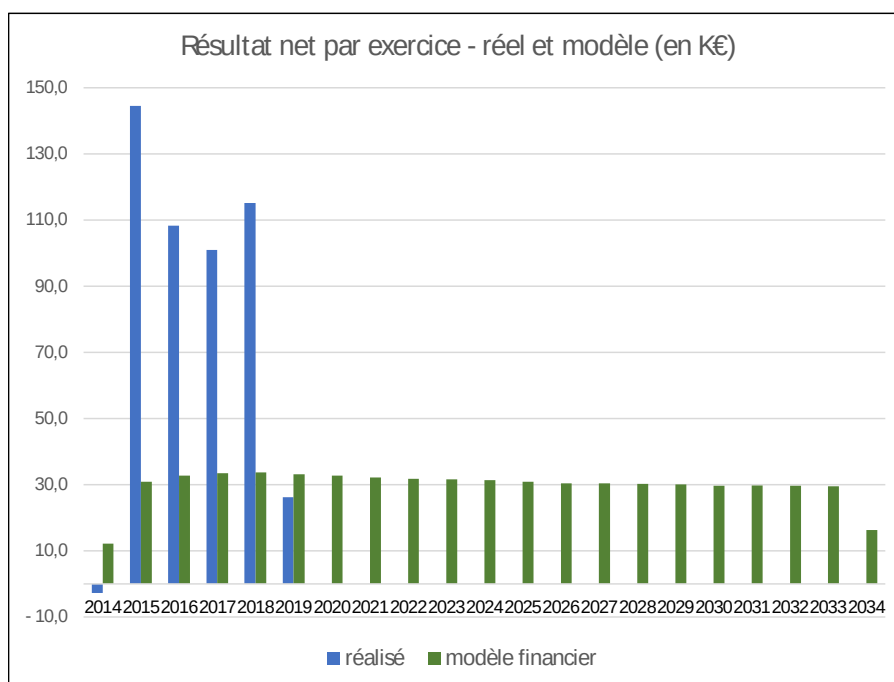
Un résultat net positif depuis 2014 et au-delà du prévisionnel

Le résultat net de l'exercice 2021 est un bénéfice de 38 K€ versus 28 K€ en 2020, soit un écart favorable de 10 K€ par rapport au réalisé 2020 et un écart favorable de 6 K€ par rapport au modèle financier.

Le résultat net est positif depuis le début du contrat (+ 558 K€) et bien au-delà des prévisions (+ 241 K€), soit un écart favorable de 317 K€. Le compte de résultat cumulé à fin 2021 suit globalement le modèle financier contractuel. Les différences liées à la méthode de comptabilisation de la quote-part de la subvention et d'amortissement (1 615 K€ de charges nettes en moins) sont quasiment compensées par celles constatées sur :

- les achats et autres charges externes (- 877 K€) ,

- le chiffre d'affaires hors méthode globale³ et net des charges d'impôts (- 504 K€);
- l'impôt sur les sociétés (- 136 K€ principalement en raison de la baisse du taux en 2018).
- le résultat financier (- 15 K€).
- les autres produits (+ 235 K€).



En conclusion, le compte de résultat 2021 est conforme au modèle financier contractuel. Des écarts sont identifiés au 31/12/2021 mais ils sont justifiés.

2.3 Le bilan

En K€	Prévisionnel	Réalisé		Ecart Réal./Prévi.		Ecart Réalisé N/N-1	
	2021	2020	2021	2021		2021/2020	
				En valeur	En %	En valeur	En %
Immobilisations	31 481	38 826	35 961	4 480	14%	- 2 865	-8%
Actif Immobilisé	31 481	38 826	35 961	4 480	14%	- 2 865	-8%
Avances et acomptes	-	-	-	-	0%	-	-
Créances d'exploitation	63	9 502	7 561	7 498	11979%	- 1 941	-26%
Disponibilités	2 846	1 871	3 119	273	10%	1 248	40%
dont associés compte courant	-	419	1 076	1 076	0%	657	61%
Actif Circulant	2 909	11 373	10 680	7 772	267%	- 692	-6%
Charges constatées d'avance	-	3	11	11	0%	8	75%
ACTIF	34 389	50 201	46 652	12 263	36%	- 3 549	-8%
Capital social	200	205	205	5	2%	-	-
Réserve légale	20	21	21	0	2%	-	-
Report à nouveau	-	345	361	361	#DIV/0!	16	4%
Résultat de l'exercice	32	28	38	6	0%	10	26%
Subvention Ville	16 791	20 335	18 836	2 046	12%	- 1 499	-8%
Capitaux propres	17 043	20 934	19 461	2 418	14%	- 1 473	-8%
Dettes financières	-	-	-	-	0%	-	-
Dettes non financières	172	5 161	4 664	4 492	2611%	- 496	-11%
Produits constatés d'avance	17 174	24 106	22 527	5 353	31%	- 1 580	-7%
PASSIF	34 389	50 201	46 652	12 263	36%	- 3 549	-8%

Le coût immobilisé du bâtiment de la Cité municipale figure à l'actif du bilan d'Urbicité pour 35 951 K€ nets (57 286 K€ bruts) à fin 2021. Il est amorti de façon linéaire sur la durée du contrat (20 ans). En 2021, il n'y a eu ni acquisition ni cession d'immobilisation.

Cession Dailly :

3 Une méthode dite « globale » (détermination du résultat à l'avancement) est appliquée à ce contrat de partenariat, et a pour effet de lisser le résultat sur la durée du contrat (cf. explications annexe 9).

La cession en 2014 par Urbicité de la créance de 25 799 K€ HT⁴ qu'elle détenait sur la ville de Bordeaux (« cession Dailly ») (annexe 1.2) génère plusieurs flux et impacte plusieurs postes du bilan et du compte de résultat de l'exercice 2021 :

- Les créances d'exploitation nettes pour 7 000 K€ concernent la part intérêts (3 146 K€) et TVA (3 854 K€) de la redevance R1.A. Le montant à l'origine de cette part (14 679 K€, facture unique du 17 juillet 2014) a été diminué des remboursements entre 2014 et 2021 de 7 679 K€.
- Les dettes d'exploitation pour 3 854 K€ couvrant le solde de la TVA collectée sur les créances R1.A (montant initial de 6 746 K€ déduction faite des remboursements cumulés entre 2014 et 2021 de 2 892 K€).
- Les produits constatés d'avance pour 19 270 K€ correspondant au solde de la redevance R1.1 facturée en 2014 (capital et intérêts).
- Les charges financières de l'exercice 2021 pour 516 K€.
- Les produits de redevances pour 1 806 K€ (R1.A et R1.B HT).

Le GER

Pour mémoire, le fonctionnement du GER et son avancement au 31/12/2021 est décrit en annexe 7. En application de l'article 9.1.3.1 du contrat, les soldes cumulés des comptes d'exploitation de GER programmés et non programmés (loyers + produits financiers - dépenses de GER), d'un montant de 2 037 K€, sont versés sur deux comptes de réserves rémunérés et ouverts spécifiquement à cet effet. Ce montant figure à l'actif du bilan au sein du poste « trésorerie ».

Les autres sources de financement

La trésorerie hors GER s'élève à + 1 082 K€ à fin 2021 dont 1 076 K€ correspond à un prêt non rémunéré émanant de la société Bouygues Construction Relais.

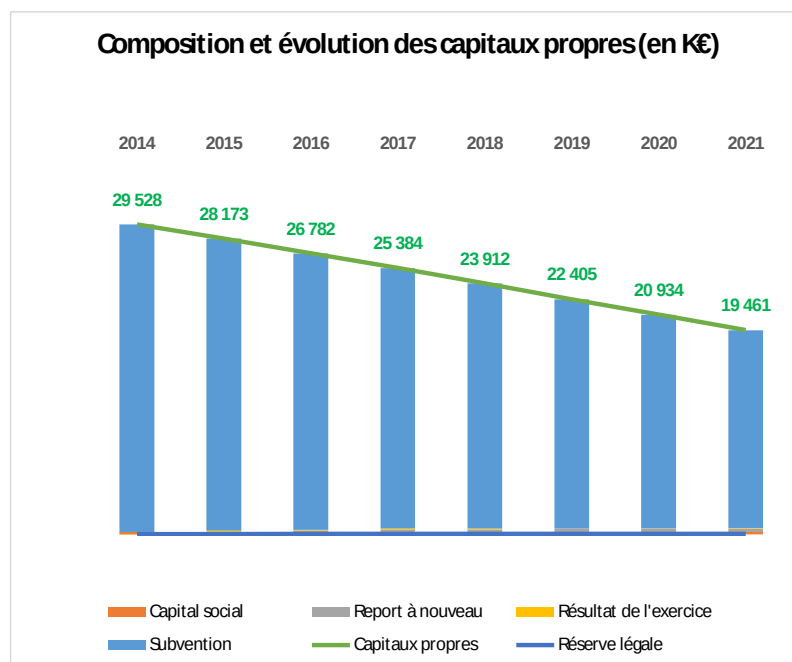
Les capitaux propres, d'un montant de 19 461 K€, sont constitués :

- du solde (18 836 K€) de la subvention d'investissement versée par la ville de Bordeaux (30 M€) ;
- des résultats cumulés depuis l'origine de la société (553 K€), déduction faite des distributions de dividendes opérés jusqu'en 2021 (134 K€),
- du capital social (205 K€, sans modification depuis 2014).

En sus, la collectivité des associés a décidé le 15 avril 2021 d'un versement de dividendes de 32 K€ (1,57 € par action), à verser en 2022.

Les capitaux propres sont encore essentiellement constitués de la subvention d'investissement. Ils sont positifs et supérieurs à la moitié du capital.

4 Dette initiale HT = 25 799 K€ de capital + 7 933 K€ d'intérêts ; TVA = 6 746 K€. Dette initiale totale TTC = 40 478 K€.



Les produits constatés d'avance s'élèvent à 22 527 K€ à fin 2021, soit :

- 19 504 K€ au titre de la créance Dailly cédée (19 270 K€, supra) et de la créance non cédée (234 K€) (capital et intérêts) au moment de la mise à disposition du bâtiment le 21 juillet 2014, qui se soldent trimestriellement, de telle sorte qu'à la fin du contrat, leur valeur sera nulle (annexe 1.2) ;
- 2 454 K€ au titre de la méthode globale (dont 321 K€ en 2021) (annexe 8) ;
- 569 K€ au titre des dépenses qui ont été réalisées en 2014 pour l'adaptation du process de restauration *Scramble* et de travaux de modifications de la cuisine conformément à l'avenant 1 du contrat.

En conclusion, le bilan 2021 est conforme au modèle financier contractuel. Des écarts sont identifiés au 31/12/2021 mais ils sont justifiés.

2.4 Les indicateurs

Conformément aux dispositions des articles L1414-14 et R1414-8 du C.G.C.T., le rapport annuel de suivi de l'exécution du contrat présenté pour l'année 2021 reprend les chapitres concernant les ratios annuels de rentabilité économique et de rentabilité interne du projet ainsi que la répartition entre le coût des fonds propres et le coût de la dette afférents au financement des biens et activités objets du contrat.

Tous les indicateurs indiqués ci-après sont détaillés en annexe 11 (définitions, calculs, historique).

Indicateurs	2014 réalisé	2015 réalisé	2016 réalisé	2017 réalisé	2018 réalisé	2019 réalisé	2020 réalisé	2021 réalisé	Global contrat prévu
Taux de rentabilité économique - Réel									
Urbicité		-1,09%	-1,35%	-1,56%	-1,72%	-2,16%	-2,43%	-2,70%	
VB		2,51%	2,47%	2,26%	1,94%	2,19%	2,45%	2,47%	
Modèle prévisionnel		1,85%	1,90%	1,86%	1,76%	1,62%	2,30%	2,48%	
Taux du coût de la dette - Réel		3,26%	3,21%	3,18%	3,17%	3,18%	3,19%	3,20%	
TRI actionnaires - Contractuel	4,55%	7,26%	10,76%	10,76%	10,75%	10,75%	10,13%	9,77%	11,00%
TRI projet - Contractuel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,57%

La rentabilité économique, en 2021, du modèle financier est de + 2,48 %. La réalisation de l'année 2021 calculée par la Ville est proche du modèle. La différence entre le taux de 2,47 % calculé par les services de la Ville de Bordeaux et le taux de 2,48 % du modèle financier provient du chiffre d'affaires (pénalités de performance (cf. annexe 1.3 du rapport) et redevance R7 non chiffrées dans le modèle, méthode globale).

Le coût de la dette correspond exactement au modèle financier (3,20 %) puisqu'au moment de la mise à disposition du bâtiment, en juillet 2014, le modèle a été réajusté compte tenu des taux de financement effectivement obtenus.

Le Taux de rentabilité interne (TRI) actionnaires 2021 est de 9,77 % en 2021. Il tient compte des intérêts sur compte courant d'associés et des versements de dividendes. Pour mémoire, le modèle financier prévoyait un taux de 11 % sur les 20 années du contrat.

Le (TRI) réel du projet⁵ n'a pas été mis à jour par Urbicité avec les données réalisées car, selon la société, son estimation demeure pertinente. Selon le modèle financier, ce TRI reste nul au 31/12/2021 et jusqu'en 2028, devrait être positif de 2029 à 2034, et atteindrait 2,57 % sur la durée totale du projet.

2.5 Les perspectives 2022

Le résultat net pour l'exercice à venir prévu dans le modèle est de 32 K€.

Un avenant 6 est prévu afin modifier le contrat de partenariat notamment sur les points suivants : migration de l'outil de Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO), fréquences de nettoyage, fiches de contrôle de qualité nettoyage, températures de consigne, augmentation des redevances R3 GER pour les années 9, 10 et 11, définition des limites de prestation du réseau de géothermie, travaux extérieurs de traitement acoustique.

LISTE DES ANNEXES

Sommaire

Annexe 1 / Le contrat

- 1.1 Les termes du contrat de partenariat
- 1.2 Le fonctionnement du modèle financier du contrat de partenariat
- 1.3 Les redevances
- 1.4 Rappel du projet de la Cité municipale

Annexe 2 / Les faits significatifs

- 2.1. Les faits marquants 2021
- 2.2. Les faits antérieurs à 2021

Annexe 3 / Glossaire et lexique

Annexe 4 / Liste des documents transmis

Annexe 5 / Liste des contrôles effectués

Annexe 6 / Le contrôle et le suivi opérationnel du contrat

- 6.1. Respect des objectifs de performance en termes de développement durable
- 6.2. Respect des objectifs de performance de production d'énergie
- 6.3. Part d'exécution du contrat confiée à des petites et moyennes entreprises (PME) et à des artisans

6.4. Part d'exécution du contrat dédiée à la promotion de l'emploi des personnes en insertion professionnelle

Annexe 7 / Le Gros entretien renouvellement (GER)

Annexe 8 / La méthode globale

Annexe 9 / Les achats et autres charges externes (AACE)

Annexe 10 / Les impôts et taxes

Annexe 11 / Les indicateurs

- 11.1 Le ratio de rentabilité économique
- 11.2 Le coût de la dette
- 11.3 Le Taux de rentabilité interne (TRI) des actionnaires
- 11.4 Le Taux de rentabilité interne (TRI) du projet

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 13 décembre 2022

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

**Analyse économique et financière de l'exercice 2021 de la société Urbicité,
titulaire du contrat de partenariat de la Cité municipale - annexes**

Information du conseil municipal.

ANNEXES

Sommaire

Annexe 1 / Le contrat	2
1.1 Les termes du contrat de partenariat	2
1.2 Le fonctionnement du modèle financier du contrat de partenariat	3
1.3 Les redevances	4
1.4 Rappel du projet de la Cité municipale	5
Annexe 2 / Les faits significatifs	6
2.1. Les faits marquants en 2021	6
2.2. Les faits antérieurs à 2021	6
Annexe 3 / Glossaire et lexique	7
Annexe 4 / Liste des documents transmis	8
Annexe 5 / Liste des contrôles effectués	9
Annexe 6 / Le contrôle et le suivi opérationnel du contrat	10
6.1. Respect des objectifs de performance en termes de développement durable	10
6.2. Respect des objectifs de performance de production d'énergie	10
6.3. Part d'exécution du contrat confiée à des petites et moyennes entreprises (PME) et à des artisans	11
6.4 Part d'exécution du contrat dédiée à la promotion de l'emploi des personnes en insertion professionnelle	11
Annexe 7 / Le Gros entretien renouvellement (GER)	13
Annexe 8 / La méthode globale	16
Annexe 9 / Les Achats et autres charges externes (AACE)	17
Annexe 10 / Les impôts et taxes	17
Annexe 11 / Les indicateurs	18
11.1 Le ratio de rentabilité économique	18
11.2 Le coût de la dette	19
11.3 Le Taux de rentabilité interne (TRI) des actionnaires	19
11.4 Le Taux de rentabilité interne (TRI) du projet	19

Annexe 1 / Le contrat

Par délibération n°2011/699 du 19 décembre 2011, vous avez approuvé les termes du contrat de partenariat pour la réalisation de la Cité municipale de Bordeaux avec la société de projet Urbicité, filiale de Bouygues Construction, et autorisé le Maire à signer ledit contrat. Ce contrat a été signé le 22 décembre 2011 et notifié le 2 janvier 2012.

Ce contrat de partenariat prévoit de confier à la société Urbicité, la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser pour : la conception, la construction, le financement partiel, le Gros entretien-renouvellement (G.E.R.), l'entretien, la maintenance, et l'exploitation du bâtiment. Etaient également compris le déménagement des services ainsi que la fourniture et la pose du mobilier.

Il a été conclu pour 20 ans à compter à partir du 21 juillet 2014, date effective de mise à disposition du bâtiment.

1.1 Les termes du contrat de partenariat

La première phase du contrat correspond à la période de conception et de construction du bâtiment. Cette étape est conjointement financée par Urbicité (35,1 M€) sous la forme de trois crédits et par la Ville de Bordeaux (30 M€) sous la forme d'une subvention (21 M€ versés pendant la phase construction et 9 M€ versés à la date de mise à disposition du bâtiment).

La seconde phase du contrat débute à la date de mise à disposition de la Cité municipale, le 21 juillet 2014, pour une durée de 20 ans. A cette date, en contrepartie de la mise à disposition du bâtiment et du début de son exploitation, de son entretien et de sa maintenance, la Ville de Bordeaux verse des redevances à Urbicité. (cf. 1.3 ci-après)

Ce contrat a été complété, entre 2014 et 2021, par cinq avenants et un protocole transactionnel :

- **L'avenant n°1** (délibération n°2014/68 du Conseil municipal du 24 février 2014), relatif à l'adaptation du process de restauration, engendre des dépenses complémentaires pour la Ville de Bordeaux à hauteur de 420 K€ HT pour la modification de la cuisine et de 484 K€ HT pour la réalisation du restaurant d'entreprise de type scramble ou « self éclaté ». Dans un scramble, les aliments sont regroupés par catégories et présentés sur des comptoirs autonomes. Le convive compose son repas en cheminant librement entre les comptoirs.
- **L'avenant n°2** (délibération n°2014/241 du Conseil municipal du 26 mai 2014) porte sur le report de la date contractuelle de mise à disposition du bâtiment (17/07/2014 au plus tard au lieu du 15/06/2014). Il est sans impact financier.
- **L'avenant n°3** (délibération n°2014/377 du Conseil municipal du 15 juillet 2014) concerne l'intégration des modifications techniques intervenues sur le bâtiment en phase construction et en écart au contrat signé. Une mission d'expertise a été confiée conjointement par la Ville et Urbicité au Cabinet Moreau experts et à la société d'ingénierie C.C.M.E. en octobre 2014. Des échanges de mémoires ont permis d'exposer les positions respectives. Les experts ont émis des notes d'observations intermédiaires permettant d'approcher une estimation financière.
- **Le protocole transactionnel** a été signé le 20 décembre 2016 (délibération n°2016/477 du Conseil municipal du 12 décembre 2016). Il a mis un terme aux litiges entre Urbicité et la Ville de Bordeaux portant notamment sur la levée des réserves, les réfections pour les réserves ne pouvant être levées, et les conséquences de la découverte d'un caniveau technique utilisé par France Télécom sur le terrain d'emprise de la Cité municipale. Ce protocole, d'un montant de 860 K€ TTC en faveur de la Ville de Bordeaux, a été homologué par le Tribunal administratif le 10 juillet 2017.
- **L'avenant n°4** (délibération n°2018/189 du Conseil municipal du 9 juillet 2018) porte sur la définition des dispositions particulières pour accueillir des équipements supplémentaires nécessaires au rafraîchissement et à la déshumidification du musée des Beaux-arts à travers la liaison existante reliant la centrale d'énergie de la Cité municipale au musée,

traversant le cours d'Albret. Les travaux relatifs à l'installation des équipements supplémentaires ont été finalisés début juin 2019. Actuellement, le musée est refroidi par les installations supplémentaires installées sur la Cité municipale. L'avenant est sans impact financier.

- L'**avenant n°5** (délibération n°2019/219 du Conseil municipal du 3 juin 2019) a pour objet :
 - ✓ d'augmenter les montants de GER programmé affectés à la création d'espaces et d'aménagements de bureaux et de modifier la redevance R3 (GER Programmé)
 - ✓ de faire réaliser les travaux d'électricité dans le parking de la Cité municipale.

L'augmentation du budget de création d'espaces et d'aménagements de bureaux implique un impact financier nul au titre de la redevance R2 et de + 111 K€ HT au titre de la redevance R3 sur les échéances du 3^{ème} trimestre 2019 au 3^{ème} trimestre 2022.

Quant aux travaux d'électrification du parking, ils induisent une augmentation du R2 au titre de la maintenance des travaux concernés de 2 948,49 € HT / an sur la durée résiduelle du contrat et une augmentation du R3 au titre de la maintenance des travaux concernés de 3 023,56 € HT sur la durée résiduelle du contrat. Par ailleurs, la gestion, le pilotage, le suivi et le conseil du Titulaire impliquent les frais correspondant à 5,1 % du montant de réalisation des travaux de modifications apportés au parking.

L'implication des différentes sociétés du groupe Bouygues Construction, dans le contrat de partenariat sont les suivantes :

- le contrat de partenariat est signé entre Urbicité et la Ville de Bordeaux ;
- Urbicité a sous-traité la conception/réalisation du bâtiment à la société Cirmad (promotion immobilière) ;
- Urbicité sous-traite la maintenance, le nettoyage et le gros entretien réparation à la société Bouygues E&S, qui refacture Urbicité ;
- Urbicité sous-traite la gestion du projet dans sa globalité à Bouygues E&S SPV Management, qui refacture Urbicité.

1.2 Le fonctionnement du modèle financier du contrat de partenariat

A la mise à disposition, les différents moyens de financements ont été les suivants - d'une part, 3 crédits relais¹ accordés par la maison mère (relais fonds propres, relais construction et relais TVA) pour un montant total de 35,1 M€, et d'autre part, une subvention versée par la Ville de Bordeaux pour un montant de 30 M€ (dont 21 M€ apportés en phase construction).

Comme prévu contractuellement, le jour de la mise à disposition du bâtiment, le 21 juillet 2014 :

- les crédits relais construction et TVA accordés par Bouygues Construction, minorés du solde de la subvention versé par la Ville (9 M€), ont été refinancés via une **cession Dailly**. La créance correspondant à la R1.A (cf. § 1.3) a été cédée à un établissement bancaire, la Deutsche Pfandbriefbank AG (PBB). En présentation de bilan pour la société Urbicité, la partie nominale de la créance, c'est-à-dire le capital emprunté (25 799 K€) et les intérêts (7 933 K€) sont comptabilisés en produit constatés d'avance au passif. Ils sont rapportés au résultat au fil de l'échéancier défini pour le paiement de la R1.A, que la Ville règle directement à la banque selon un échéancier défini (redevance R1.A). Le montant correspondant à cette « dette » est soldé au fil de l'échéancier. Seules les créances liées à la TVA (6 746 K€) et aux intérêts de la cession Dailly figurent à l'actif du bilan. Elles diminuent en fonction de l'échéancier défini (les premières au fur et à mesure du règlement de la Ville directement à Urbicité, les deuxièmes au fur et à mesure du règlement de la Ville directement à la banque).
- Une autre partie des crédits relais est toujours financée par Urbicité (1 259 K€). S'agissant d'une somme qu'Urbicité doit recouvrer de la ville d'ici l'échéance du contrat, elle est qualifiée de « **créance non cédée** », comptabilisée en créances et soldée au fil des règlements de redevance R1.B selon l'échéancier contractuel.

¹Crédits mis en place dans l'attente d'une recette future qui assurera son remboursement.

- Une **dette subordonnée actionnaire**² a complété le refinancement pour un montant de 601 K€ ; cette dette est désormais éteinte (remboursement effectué sur 3 ans de 601 K€ et 74 K€ d'intérêts).
- Enfin, la Ville de Bordeaux a remboursé directement à Urbicity le montant des travaux complémentaires correspondant à l'avenant n°1 (904 K€).

Depuis la date de mise à disposition du bâtiment, Urbicity perçoit des loyers, payés par la Ville de Bordeaux, sous forme de redevances afin de couvrir les coûts de son financement (redevances R1.A et R1.B), de maintenance, gros entretien et renouvellement du bâtiment, de propreté et hygiène et de gestion (R2 à R6). Et ceci, sur une période suffisamment longue (20 ans) pour lui permettre de dégager un Taux de Rentabilité Interne (TRI) du projet nominal³ après impôts de 2,57 % et un TRI actionnaires nominal⁴ avant impôts de 11 % défini au moment de la signature du contrat.

1.3 Les redevances

Les redevances sont définies par l'article 10.2 du contrat :

- la redevance « Financière » (R1) destinée au *remboursement des investissements et financements de la Cité municipale et à leur rémunération et frais afférents*. Cette redevance se décompose en une redevance financière cédée -cession de créances-(R1.A) et une redevance financière non cédée (R1.B) ;
- la redevance « Maintenance » (R2) correspondant *aux dépenses de conduite, de maintenance préventive et corrective de niveau 1 à 3 des installations* ;
- la redevance « G.E.R. programmé » (R3) permettant *de couvrir le plan pluriannuel de gros entretiens et de renouvellements d'équipements programmés sur la durée du contrat (Programme G.E.R.)* ;
- la redevance « G.E.R. non programmé » (R4) correspondant *à la prise en charge de toute autre opération non couverte par les redevances R2 et R3. Elle couvre notamment la maintenance corrective et préventive des installations de niveaux 4 et 5 non définie dans le plan pluriannuel de travaux et les renouvellements non prévisibles de matériels* ;
- la redevance « Propreté-Hygiène » (R5) correspondant *à la prestation de propreté et d'hygiène* ;
- la redevance « Gestion » (R6) correspondant *aux frais de gestion de la Société Projet (R6.A) et aux impôts et taxes (R6.B)*.

Les redevances payées par la Ville de Bordeaux s'élèvent à 3 257 K€ en 2021 et à 25 249 K€ depuis le début du contrat, conformément au contrat et aux indices en vigueur.

Des pénalités de performance sont prévues à l'article 19.1.3 du contrat en complément des facturations de la R2 et R5.

La redevance dite « R7 » est définie à l'article 9.3.3 du contrat : il s'agit pour Urbicity d'un produit de refacturation à la ville de Bordeaux de l'énergie calorifique et frigorifique produite pour couvrir les besoins énergétiques de la Cité municipale. Cette revente s'effectue aux prix et conditions définies à l'annexe 16 du contrat. La charge de gaz dans les comptes d'Urbicity est refacturée à l'euro l'euro par Urbicity à la ville de Bordeaux.

² Dette dont le remboursement est subordonné au paiement préalable des autres créanciers externes. Elle se situe au bilan entre la dette ordinaire et le capital : le créancier subordonné est remboursé après les créanciers ordinaires, mais avant les actionnaires.

³ Le taux de rentabilité interne d'un projet permet de mesurer la rentabilité intrinsèque d'un projet indépendamment de son mode de financement. « Nominal » signifie au moment du bouclage financier.

⁴ Le TRI actionnaire ou TRI fonds propres permet d'évaluer le taux de rentabilité interne des capitaux investis par les actionnaires dans le projet. Il tient compte des fonds propres apportés par les actionnaires (dont la dette subordonnée actionnaires et les apports en compte-courant) et des flux attendus par les actionnaires sur la durée du contrat (intérêts et dividendes).

N° redevance	Nature redevance	Prévisionnel		Réalisé	
		2021	cumul	2021	cumul
R1.A 1)	Dette cédée et acceptée / Loyer banque PBB - Principal	1 806	14 462	1 290	9 675
R1.A 2)	Dette cédée et acceptée / Loyer banque PBB - Intérêts		-	516	4 787
R1.A Cuisine		-	-	-	45
R1.B	Fraction financière non cédée	49	1 026	49	1 026
R2	Maintenance	502	3 462	456	3 154
R3	GER programmé	466	3 171	437	2 909
R4	GER non programmé	29	198	25	175
R5	Propreté-Hygiène	344	2 379	305	2 160
R6.A	Frais de gestion	175	1 223	158	1 171
R6.B	Impôts et taxes	20	145	21	148
Total R1 à R6		3 390	26 066	3 257	25 249

1.4 Rappel du projet de la Cité municipale

D'une superficie de 21 500 m² SHON, ce bâtiment de 8 étages (et un sous-sol) est conçu avec un volume bas en pierre minérale et un volume haut en verre, assurant une liaison entre le centre historique de Bordeaux et le quartier plus contemporain de Mériadeck.

Sur le plan fonctionnel, les services d'accueil au public sont entièrement développés sur un même niveau, en rez-de-chaussée, dans un espace de 1 500 m², avec un accès principal par la rue Claude Bonnier pour privilégier la proximité du tramway et une ouverture sur la ville.

Les espaces de travail pour les agents offrent la modularité attendue et une grande qualité de lumière naturelle.

Sous le pilotage de la Direction de l'immobilier, la répartition des fonctions et services entre l'Hôtel de Ville, l'Hôtel de Bordeaux Métropole et la Cité municipale cherche à utiliser au mieux les surfaces disponibles au sein des sites municipaux et métropolitains. Suite à la mutualisation de 2016, l'installation de services métropolitains a fortement impacté l'occupation de la Cité municipale (50 % d'agents mutualisés).

Cet immeuble regroupe environ 840 agents municipaux et métropolitains auparavant répartis sur une quinzaine de sites, dont les équipes du Centre communal d'action sociale (CCAS) situé cours Saint Louis, et accueille jusqu'à 1 000 visiteurs par jour.

La restauration collective, située au cœur du bâtiment en R+5, apporte la réponse qualitative appropriée à ce service aux agents municipaux et mutualisés. Elle a ouvert le 1^{er} septembre 2014 et réalise en moyenne 700 couverts par jour.

En sous-sol, le parking dispose de 46 emplacements répartis de la manière suivante : 37 places réservées aux véhicules de service et au pool, 3 places réservées aux personnes à mobilité réduite et 6 places réservées aux 2 roues motorisées de service et permet d'accueillir également 276 vélos.

Sur le plan technique, ce Bâtiment à énergie positive (BEPos) produit plus d'énergie qu'il n'en consomme grâce à 1 500 m² de panneaux photovoltaïques et une géothermie chaude et froide. L'énergie frigorifique excédentaire permet de rafraîchir le musée des Beaux-arts voisin depuis juin 2019.

Parallèlement, un éco-partenariat est engagé pour accompagner les agents dans leur prise de possession des lieux et la vie du bâtiment, afin de les sensibiliser à l'adoption de comportements éco-responsables, indispensables à l'atteinte des objectifs de performance. Un livret d'accueil actualisé a été élaboré en étroite collaboration avec les partenaires sociaux et a fait l'objet d'une diffusion à tous les agents lors de leur emménagement.

Annexe 2 / Les faits significatifs

2.1. Les faits marquants en 2021

L'année 2021 est la septième année pleine d'exécution du contrat dans sa deuxième phase, à savoir l'exploitation du bâtiment, son entretien, sa maintenance ainsi que le gros entretien renouvellement.

L'atteinte des objectifs contractuels de performance de production d'énergie est détaillée en annexe 7.2.

2.2. Les faits antérieurs à 2021

La crise sanitaire déclenchée en 2020 par la propagation de la COVID-19 a eu pour impact de restreindre l'accès au bâtiment de la Cité municipale. Un courrier en date du 27 mars 2020 a été adressé par Urbicity à la ville de Bordeaux notifiant la force majeure au sens des dispositions de l'article 20 du contrat de partenariat. Avec l'accord de la ville de Bordeaux, Urbicity a mis en place un plan de continuité de l'activité (PCA) ayant pour objectif d'identifier les menaces potentielles pour l'organisation opérationnelle et de définir les actions pour continuer à assurer la continuité des prestations et du contrat de partenariat. L'accès restreint au bâtiment n'a pas généré d'économie de dépenses ni en termes de maintenance ni d'entretien. Les redevances correspondantes n'ont, par voie de conséquence, pas été revues à la baisse.

Le contrat de partenariat, 5 avenants, un protocole transactionnel et les rapports annuels des exercices 2012 à 2020 ont été présentés pour au conseil municipal de la ville de Bordeaux :

Année	N° Délibération	Date Délibération	Objet
2011	2011-699	19/12/2011	Réalisation de la Cité Municipale. Contrat de partenariat. Décision. Autorisation.
	2011-700	19/12/2011	Réalisation de la Cité Municipale. Convention tripartite autonome. Décision. Autorisation.
	2011-705	19/12/2011	Acquisition des 19 lots de la Société Civile de Placements Immobiliers (SCPI) Epargne foncière. Immeuble Croix du Mail situé 8-10 rue Claude Bonnier pour la création de la Cité municipale. Décision. Autorisation.
2012	2012-8	13/02/2012	Réalisation de la Cité Municipale. Démolition de l'immeuble Croix du Mail. Décision. Autorisation. Signature.
	2012-236	30/04/2012	Réalisation de la Cité municipale. Assistance à maîtrise d'ouvrage. Avenants aux marchés. Décision. Autorisation. Signature.
	2012-432	24/09/2012	Autorisation de défendre. Recours contre la réalisation de la cité municipale.
2013	2013-149	25/03/2013	Equipements géothermiques de la Cité Municipale. Convention d'occupation du domaine public.
	2013-409	15/07/2013	Cité municipale, convention de superposition d'affectations entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville de Bordeaux. Autorisation. Signature
	2013-467	23/09/2013	Rapport d'activité 2012
2014	2014-68	24/02/2014	Avenant 1. Réalisation de la Cité Municipale. Contrat de partenariat. Avenant : adaptation du process restauration. Décision. Autorisation.
	2014-133	24/02/2014	Exploitation du restaurant et du café de la Cité Municipale destinés aux agents municipaux de la Ville de Bordeaux. Signature du marché
	2014-240	26/05/2014	Réalisation de la Cité municipale. Contrat de partenariat. Convention permettant l'intervention de la Ville dans le bâtiment avant la Mise à Disposition effective. Décision. Autorisation
	2014-241	26/05/2014	Avenant 2. Modification de la date contractuelle de Mise à Disposition du bâtiment. Décision. Autorisation
	2014-377	15/07/2014	Avenant 3
	2014-432	29/09/2014	Rapport d'activité 2013
2015	2015-304	15/07/2015	Accueil sur le site de restauration de la Cité Municipale, du personnel de Bordeaux Métropole et des extérieurs. Décision. Autorisation.
	2015-557	23/11/2015	Accueil du personnel de Bordeaux Métropole sur le site de restauration à la Cité Municipale, au 1er janvier 2016. Autorisation. Décision.
	2015-631	14/12/2015	Rapport d'activité 2014
2016	2016-477	12/12/2016	Protocole transactionnel 1
	2016-494	12/12/2016	Rapport d'activité 2015
2017	2017-515	18/12/2017	Cession de l'ensemble immobilier 74 cours Saint-Louis. Modalités d'apport à la Ville au titre du transfert du siège social du CCAS au sein de la Cité Municipale.
	2017-522	18/12/2017	Rapport d'activité 2016
2018	2018-189	09/07/2018	Avenant 4
	2018-449	19/11/2018	Accueil du personnel de Bordeaux Métropole sur le site de restauration à la Cité municipale. Autorisation - Décision
	2018-525	17/12/2018	Rapport d'activité 2017
2019	2019-219	03/06/2019	Avenant 5
	2019-531	19/12/2019	Rapport d'activité 2018
2020	2019-362	08/12/2020	Rapport d'activité 2019
2020	2019-361	08/12/2020	Avenant 4, correction erreur matérielle
2021	2021-447	14/12/2021	Rapport d'activité 2020

Annexe 3 / Glossaire et lexique

Acronymes	Développement	Définition
AACE	Achats et autres charges externes	Comptes 60 à 62. Charges d'exploitation.
BEPos	Bâtiment à énergie positive	Bâiment où la consommation normalisée est inférieure à la production réelle.
CGCT	Code général des collectivités territoriales	
CVAE	Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	
EONIA	Euro OverNight Index Average	Le taux d'Eonia est le taux de référence pour les opérations de prêt interbancaires au jour le jour pratiqué dans la zone euro. Il a été remplacé en 02/2021 par le taux €STR.
€STR	Euro Short-Term Rate	Le taux d'€STR est le taux à court terme en euros qui reflète les coûts d'emprunt au jour le jour en euros non garantis pour les banques de la zone euro. Il a succédé en 02/2021 au taux EONIA.
	Force majeure	Désigne un événement extérieur aux Parties, imprévisible et irrésistible et reconnu comme tel par la jurisprudence du Conseil d'Etat.
GER	Gros entretien renouvellement	Travaux nécessaires au gros entretien et au renouvellement du Stade, mis à la charge du Titulaire par le Contrat. Enveloppe contractuelle prévue : 39,259 M€
	Modèle financier	Modèle financier figurant à l'Annexe 18 tel que mis à jour au fur et à mesure et approuvé par les Parties.
	Redevance	Article 10.2. Montants contractuels dus par BM au titulaire du contrat, destinés à couvrir le remboursement et à la rémunération des financements (R1), les coûts d'entretien et maintenance (R2), les coûts de gros entretien et renouvellement programmé (R3), les coûts de gros entretien et renouvellement non programmé (R4), les coûts de la prestation de propreté et d'hygiène (R5), les coûts de gestion, les impôts et les taxes (R6).
	Résultat d'exploitation	Capacité de la société à générer des ressources avec son activité principale sans prendre en compte les éléments financiers et exceptionnels
	Résultat exceptionnel	Résultat des opérations non récurrentes et donc lié ni à l'activité ni financières
	Résultat net	Enrichissement ou appauvrissement total de la société pour un exercice (Rcai-Rexcep)
	Taux de rentabilité économique	Résultat économique (résultat d'exploitation - IS) / Capitaux stables (capitaux propres + dettes financières totales)
	Taux de rentabilité interne du projet	Correspond au taux d'équilibre du projet
	Taux du coût de la dette	Charges financières / Dettes financières
	TRI actionnaires	Taux de rentabilité interne des capitaux investis par les actionnaires dans un projet

Annexe 4 / Liste des documents transmis

Type information	Cadre CGCT	Cadre contrat	Fournis en 2022 - référence	Fournis en 2022 - date	Commentaires VB	Commentaires URBICITE	Qualité de l'information transmise par Urbicité à VB			
							Satisfaisante	Non satisfaisante	Reservées	Commentaires
Compte annuel de résultat de l'exploitation (Rapport annuel - RA)	R1414-8		V1 reçue le 03/06/2022	03/06/2022	2 versions maximum (1 version à la date convenue + éventuellement 1 après l'analyse de VB si corrections nécessaires)	Pas de commentaire ligne à ligne mais un accord global.	X			Une 2ème version a été nécessaire pour intégrer les remarques de la VB
Présentation des méthodes et des éléments de calcul économique retenus pour la détermination des produits et charges	R1414-8		RA § 2.4	03/06/2022			X			
Fiche d'identité			RA, annexe 5 (Kbis)	03/06/2022	A fournir si changement au cours de l'exercice 2021		X			
Rapport CAC			RA, annexe 1	03/06/2022			X			
PV d'assemblée			RA, annexe 6	03/06/2022			X			
Statuts			RA, annexe 7	03/06/2022	Malgré la dispense du rapport de gestion, les statuts n'ont pas été modifiés. A fournir si changement au cours de l'exercice 2021		X			
Liasse fiscale			RA, annexe 4	03/06/2022			X			
Faits marquants de l'exercice : opérationnels, financiers, organisationnels			RA § 1.2 et 3.3	03/06/2022			X			
Etat des variations du patrimoine immobilier et tableau d'amortissement de ce patrimoine	R1414-8		RA § 2.5	03/06/2022			X			
Compte-rendu de la situation des autres biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation de l'ouvrage	R1414-8		RA § 2.6	03/06/2022			X			
Etat des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année	R1414-8		RA § 2.7	03/06/2022		Pas de commentaire ligne à ligne mais un accord global.	X			
GER / Liste des opérations de GER effectuées sur l'exercice, et suivi du compte de GER : dépenses réalisées, produits financiers dégagés, solde du compte de GER		Art.9.1.3.2 + annexe 12	RA § 2.7 + annexe 2	03/06/2022			X			
GER / justificatif bancaire du compte nanti de réserve de GER.			RA, annexe 8	03/06/2022			X			
GER / les produits financiers du GER programmé cumulés doivent figurer dans le compte bancaire nanti.			Sans objet depuis exercice 2020 : lettre de placement rémunéré à 0% reçu le 26/10/2021				X			
GER / mise à jour du plan de GER			RA, annexe 9	X			X			
Liste des dépenses liées aux dégradations			RA § 2.8	03/06/2022			X			
Liste des opérations de maintenance effectuées sur l'exercice		Art. 9	RA, annexe 10	03/06/2022			X			
Engagements à incidences financières liés au contrat	R1414-8		RA § 2.2 et 2.9	03/06/2022			X			
Récapitulatif des redevances payées sur l'année et des éventuelles pénalités imputées		Art.10 + annexe 15	RA § 2.3	03/06/2022	L'objectif est de pouvoir effectuer un contrôle de cohérence entre le montant facturé et le montant comptabilisé. En plus du détail, fournir les montants d'extournes et de provisions comptabilisées		X			
Balance générale de l'exercice (BG) détaillée jusqu'au niveau des comptes			Fichier excel	03/06/2022	BG = Grand-livre = Bilan et compte de résultat		X			
Grand-livre / tous les comptes de charges			Fichier excel	03/06/2022		Pas de commentaire ligne à ligne mais un accord global.	X			
Grand-livre / compte 708010 Produit des activités annexes			Fichier excel	03/06/2022			X			
Grand-livre / compte 487 produits constatés d'avance (PCA)				2020 03/06/2022	D'autres comptes peuvent être demandés par VB en cours d'analyse		X			
Dividendes distribués			RA § 2.1	03/06/2022				X		Résultat global distribué non indiqué y compris dans version définitive du rapport
Pénalités sur redevances			RA § 4.4	03/06/2022	BM demande un tableau de passage entre les pénalités facturées et les pénalités dues.		X			
Synthèse des recettes perçues de tiers		Art.10.3	RA § 2.11 + 3.5	03/06/2022			X			
Liste détaillée et chiffrée des impôts et taxes à refacturés à la Ville		Art. 28 + annexe 25		03/06/2022			X			
Ratios annuels de rentabilité économique et de rentabilité interne du projet ainsi que répartition entre le coût des fonds propres et le coût de la dette afférents au financement des biens et activités objets du contrat	R1414-8	Modèle financier	RA § 2.10	03/06/2022			X			
Indicateurs de suivi des objectifs de performance prévus au CGCT, notamment en ce qui concerne la qualité des prestations de services, la qualité des ouvrages, équipements ou biens immatériels, les conditions dans lesquelles ils sont mis à la disposition de la personne publique et, le cas échéant, leur niveau de fréquentation	R1414-8	Art. 9.2 + 9.3 + Annexe 13	RA § 3.1 et 3.2	03/06/2022			X			
Part d'exécution du contrat confiée à des petites et moyennes entreprises et à des artisans	R1414-8	Art. 15	RA § 4.1	03/06/2022		Pas de commentaire ligne à ligne mais un accord global.	X			
Part d'exécution du contrat dédiée à la promotion de l'emploi des personnes en insertion professionnelle		Art. 16	RA § 4.2	03/06/2022			X			
Pénalités de performance demandées au titulaire du contrat	L1414-12, d	Art. 19.1.3	RA § 4.4	03/06/2022			X			

Annexe 5 / Liste des contrôles effectués

Contrôles effectués par la DCG

Postes contrôlés sur rapport annuel 2021 - Contrôle de gestion externe	Avancement contrôles	Type contrôle	Satisfaisant	Non satisfaisant	Réserves	Commentaires
Liste des délibérations	réalisé et OK	comptable/juridique/contrat	X			
Identité	réalisé et OK	comptable/juridique/contrat	X			
Statuts	réalisé et OK	juridique	X			
Modèle financier contractuel	réalisé et OK	contrat	X			
Balance globale 2021	réalisé et OK	comptable	X			
Grand-livre tous les comptes de charges	réalisé et OK	comptable	X			
Bilan	réalisé et OK	comptable	X			
Etat des financements engagés et des valeurs résiduelles financières	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Immobilisations	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Immobilisations du bâtiment de la Cité municipale	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Immobilisations mouvements 2019	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Créances dont Dailly	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Trésorerie (dont compte-courant)	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Capitaux propres	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Subvention d'investissement	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Dettes non financières	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Dette subordonnée actionnaires	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Grand-livre produits constatés d'avance (PCA)	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
PCA loyer cédé (R1a)	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
PCA loyer non cédé (R1b)	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
PCA Scramble	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Compte de résultat	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
CA et autres produits	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Produit de reprise de subvention d'équipement	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Redevances	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
R1 à R6 pour rapport	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Grand-livre compte 708010	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Chiffre d'affaires prévisionnel (modèle)	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Méthode globale	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Grand-livre de charges 2021	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Croisé dynamique du grand-livre de charges 2021	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Achats et autres charges externes (AACE)	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Charges d'exploitation prévisionnelles (modèle)	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
GER	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Prestations assurées par les PME et artisans - article 15	réalisé et OK	contrat	X			
Prestations exécutées par des personnes en insertion	réalisé et OK	contrat	X			
Impôts taxes	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Résultat financier	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Evolution du Résultat net réalisé par rapport au modèle	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Ratios	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Ratio 1 Rentabilité économique	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Ratio 2 TRI projet	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Ratio 3 Coût de la dette	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Ratio 4 TRI actionnaires	réalisé et OK	comptable/contrat	X			
Ratio 4 TRI actionnaires - détail calcul	réalisé et OK	comptable/contrat	X			

Contrôles effectués par la Direction de l'immobilier

Postes contrôlés sur rapport annuel 2021 - Direction de l'immobilier	Avancement contrôles	Avancement contrôles	Satisfaisant	Non satisfaisant	Réserves	Commentaires
Des dépenses de maintenance, de consommations de l'énergie	réalisé et OK	contrat	X			
GER	réalisé et OK	contrat	X			
Contrôle des objectifs en terme de développement durable	réalisé et OK	contrat	X			
Contrôle des objectifs en terme de production d'énergie	réalisé et OK	contrat	X			
Prestations assurées par les PME et artisans - article 15	réalisé et OK	contrat	X			
Prestations exécutées par des personnes en insertion	réalisé et OK	contrat	X			
Factures de redevances	réalisé et OK	contrat	X			
Refacturations d'impôts	réalisé et OK	contrat	X			

Annexe 6 / Le contrôle et le suivi opérationnel du contrat

Le contrôle et le suivi général de l'exécution du contrat sont réalisés conformément à l'article 9.4 du contrat, par les services.

6.1. Respect des objectifs de performance en termes de développement durable

L'annexe 13 du contrat de partenariat définit les engagements en matière de développement durable en phase d'exploitation sur les points suivants :

- performance énergétique,
- confort hygrothermique,
- éclairage artificiel,
- éco-matériaux,
- qualité de l'air,
- chantier développement durable,
- gestion des déchets,
- confort acoustique.

La mesure de la qualité des prestations effectuées en exploitation par le mainteneur Bouygues Energies et Services est réalisée à travers 11 réunions mensuelles tripartites (Bouygues Energies et Services -Urbicité- Ville de Bordeaux/Bordeaux Métropole) et les rapports de performances mis en place depuis le mois de septembre 2014.

6.2. Respect des objectifs de performance de production d'énergie

La ville de Bordeaux souhaite que la Cité municipale respecte les objectifs fixés par l'Agenda 21 de la Ville en s'inscrivant comme un bâtiment à énergie positive (BEPos). Ce bâtiment, conçu pour produire plus d'énergie qu'il n'en consomme, a valeur d'exemplarité environnementale. Pour cela, l'annexe 34G du contrat de partenariat et la mise en œuvre d'un comité Energie mensuel réunissant les représentants de la Ville de Bordeaux, de Bouygues énergies et de Gaz de Bordeaux permettent de s'assurer du respect des objectifs de performance et des actions d'éco-partenariat en cours.

Parallèlement à cela, les rapports d'activité transmis mensuellement et les comptes rendus des réunions mensuelles incluant l'application de pénalités financières d'un montant de 8881 € HT dues au titre de 2021 (16 914 € HT facturées en 2020), permettent de s'assurer de la réalisation des prestations d'entretien, de maintenance, de nettoyage et de pilotage des consommations énergétiques.

Il convient de noter un écart entre le montant des pénalités facturées sur l'exercice (8 431 € HT) et celui des pénalités dues au titre de l'exercice (8 881€ HT) en raison d'un décalage entre le fait générateur et le date de régularisation.

Suivi des objectifs de performance du BEPos

La période COVID19 semble avoir permis d'économiser quelques MWh d'énergie consommée vis-à-vis de l'utilisation des équipements tels que l'éclairage par exemple, mais cette proportion reste faible dans le bilan énergétique par rapport à l'accroissement de la sollicitation des équipements. De plus, les occupants ayant pris pour habitude de se restaurer à leur poste, cela a tendance à augmenter l'utilisation d'éclairage.

Les consignes sanitaires établies ont engendré d'importantes consommations supplémentaires d'énergie.

Les consommations de l'année précédente (2020-2021) et de cette année (2021-2022), ont été impactées par la période COVID, mais de façons différentes, dépendant des mesures prises et des occupants sur les postes chauffage et rafraîchissement notamment.

En cette année 2021-2022, la canicule ainsi que l'impact dû au fonctionnement tout air neuf ont multiplié les consommations par 2.

I. Objectif

L'objectif est d'obtenir un bilan énergétique global positif au sens du contrat, soit des consommations inférieures à la production avec une tolérance de 10 %, et ce en intégrant le rafraîchissement du musée des Beaux-Arts qui a été mis en service en 2019.

II. Consommations 2021-2022

Les consommations normalisées sont supérieures de 7,62% à la production d'énergie, ce qui reste dans le seuil de tolérance contractuel.

III. Perspectives d'optimisations 2022-2023

- Maintien d'un pilotage optimisé des installations techniques par l'équipe d'exploitation/maintenance
- Utilisation de la PAC Biogaz pour le préchauffage des réseaux de chaleur en hiver, pour un démarrage optimisé
- Sensibilisation des occupants sur l'occupation du bâtiment
- Renouvellement des campagnes d'identification des appareils personnels énergivores non définis au marché.

6.3. Part d'exécution du contrat confiée à des petites et moyennes entreprises (PME) et à des artisans

Conformément à l'article 15 du contrat, Urbicity s'engage à confier une part de l'exécution du contrat à des PME et à des artisans à hauteur de :

- 2 % du coût des prestations d'entretien et de maintenance en phase d'exploitation (redevance R2 maintenance et redevance R5 Propreté-Hygiène) sur une durée de 20 ans à partir de la mise à disposition du bâtiment,
- 10 % des dépenses de G.E.R. payées sur une période de 10 ans (facturation du mainteneur Bouygues E&S, conformément au modèle financier du contrat).

Pour l'année 2021, en cumulé depuis l'exercice 2014, ces objectifs ont été respectés :

- 7 % du coût des prestations d'entretien et de maintenance (soit 389 K€ de coûts sur un chiffre d'affaires cumulé depuis la livraison du bâtiment en 2014 de 5 511 K€) ont été confiés à des PME et à des artisans,
- 11 % des opérations de G.E.R. programmées et non programmées (soit 113 K€ sur un chiffre d'affaires cumulé depuis la livraison du bâtiment en 2014 de 1 048 K€) ont été confiées à des PME et à des artisans.

En K€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Source	Cumulé 2014-2021
Objectif contractuel :										
Sur base CA HT => R2 et R5 (hors pénalités)	316,9	718,1	723,9	732,5	741,2	753,2	759,9	765,7	RA p.14	5 511
2 % du coût des prestations d'entretien et de maintenance	6,3	14,4	14,5	14,6	14,8	15,1	15,2	15,3		110 minimum
Réel :										
Total coût prestations	31,4	32,8	43,4	96,2	69,0	50,6	43,0	22,4	RA p.41	389 réalisé > minimum donc OK
Rationalisation par rapport au CA de base	9,9%	4,6%	6,0%	13,1%	9,3%	6,91%	5,87%	3,04%		7,1%
Objectif contractuel :										
Sur base dépenses HT facturées depuis début exploitation => R3	30	54	93	239	468	715	866	1 048		1 048
10 % des dépenses de Gros Entretien et Renouvellement	3	5	9	24	47	71	87	105		105 minimum
Réel :										
Total coût prestations	6,0	11,8	11,7	26,7	17,2	10,7	17,9	10,7	RA p.42	113 réalisé > minimum donc OK
Rationalisation par rapport aux dépenses de base										10,8%

6.4 Part d'exécution du contrat dédiée à la promotion de l'emploi des personnes en insertion professionnelle

Conformément à l'article 16 du contrat, Urbicity s'engage à confier, directement ou indirectement, à des personnes en insertion l'exécution d'au moins 10 % (en volume horaire) des missions de nettoyage définies par le contrat de partenariat.

Le mainteneur assure une prestation de nettoyage pour un total annuel de 10 918 heures soit un engagement annuel de 1 092 heures. En 2021, l'objectif a été atteint. En effet, le nombre d'heures de nettoyage réalisées par des personnes en insertion a été de 2 098 (19 %), soit supérieur à l'engagement contractuel. Aucune pénalité n'est donc due.

En K€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Source
<u>Objectif contractuel :</u>									
Total Heures nettoyage réalisées	9 480	9 480	10 918	10 918	10 918	10 918	10 918	10 918	
10 % (en volume horaire) des missions de nettoyage	948	948	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092	1 092	RA p.42
<u>Réel :</u>									
Heures nettoyage réalisées par personnes en insertion	1 629	1 987	1 502	1 365	1 060	725	1 476	2 098	RA p.43
Rationalisation par rapport au total heures réalisées	17,2%	21,0%	13,8%	12,5%	9,7%	6,6%	13,5%	19,2%	
<u>Ccl</u>	OK > 10 %	OK > 10 %	OK > 10 %	OK > 10 %	OK > 10 %		OK > 10 %	OK > 10 %	
						réalisé 2019 < minimum donc pas OK			
<u>Non respect de l'article 16 :</u>									
Déficit d'heures non confiées à une personne en insertion	ok	ok	ok	ok	-32	-367	ok	ok	
Pénalités en €					318	3 668			
					pénalités non appliquées par VB	pénalités appliquées par VB			
Total d'heures de prestation de nettoyage prévu au contrat dans son annexe 12-4 page 10	11 616 14%	11 616 17%	11 616 13%	11 616 12%	11 616 9%	11 616 6%	11 616 13%	11 616 18%	

Annexe 7 / Le Gros entretien renouvellement (GER)

Le sujet de connaissance, de suivi du patrimoine et de suivi du GER implique des échanges avec Urbicity qui sont engagés et feront l'objet d'un prochain avenant permettant de recadrer l'ensemble de la prestation et de son suivi. Ce point est primordial puisque l'article 25.4 du contrat de partenariat prévoit, au terme normal du contrat, la restitution, s'il y a lieu, de la totalité du solde réel positif du compte d'exploitation de la redevance R3.

Les deux soldes cumulés des comptes d'exploitation de GER programmés (1 872 K€) et non programmés (165 K€), d'un total de 2 037 K€ à fin 2021, sont :

- d'une part, abondés des loyers (redevances R3 et R4) HT cumulés (3 085 K€) (A);
- d'autre part, majoré des produits financiers dégagés par la trésorerie immobilisée (0 K€) (B) ;
- enfin, minorés des dépenses de GER facturées (1 048 K€) (C).

En application de l'article 9.1.3.1 du contrat, ces sommes sont versées sur deux comptes de réserves rémunérés et ouverts spécifiquement à cet effet. Ces sommes théoriques coïncident avec les soldes bancaires du 31/12/2021.

(A) Les loyers sont conformes au contrat.

(B) Jusqu'en 2019, Urbicity mentionnait dans son rapport annuel des produits financiers cumulés (17 K€) générés par les sommes immobilisées sur les comptes bancaires dédiés au GER mais ceux-ci étaient absents des comptes bancaires. En 2020, Urbicity est revenu sur cet affichage erroné : les comptes bancaires du GER sont rémunérés au taux d'intérêt interbancaire pour la zone euro⁵ qui est négatif depuis 2015. Les produits financiers correspondant seraient donc nuls depuis le début du contrat.

(C) Au 31/12/2021, en € courants, le montant cumulé des dépenses effectuées de GER (programmé et non programmé) s'élève à 1 048 K€ contre 1 134 K€ prévus (1 036 K€ prévus au modèle et 98 K€ prévus à l'avenant 5), **soit une « sous-consommation » de 86 K€ (8 %) qui sera régularisée sur la durée du contrat.**

Depuis la mise en service du bâtiment, le 21 juillet 2014, 1 099 K€ de dépenses de GER ont été facturés à Urbicity par la filiale de Bouygues Construction, Bouygues E&S (1 088 K€ pour le G.E.R. programmé et 11 K€ pour le G.E.R. non programmé). Ce montant est à comparer à celui des dépenses effectuées par Urbicity de 1 048 K€. **L'écart de 51 K€ est justifié** par Urbicity au moyen de deux paramètres :

- Un décalage temporel provoqué par des paiements progressifs des travaux aux fournisseurs,
- Des écarts de coûts entre le réalisé et le prévisionnel qui remonte à 2014.

La facturation pour le G.E.R. a été effectuée conformément au contrat. De façon réciproque, il est indispensable que les prestations en regard soient réalisées conformément au contrat et que des pénalités soient calculées le cas échéant conformément au contrat. Des réunions mensuelles entre les équipes de Bouygues E&S et les équipes de la Ville de Bordeaux sont réalisées en ce sens.

⁵ EONIA (Euro overnight index average) puis, à compter de 02/2021, €STR (Euro Short-Term Rate).

GER / Réalisé									
Années du contrat	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	
GER programmé (R3) en €, source : rapport annuel	du 21/07/201 4 au 31/12/201 4	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	contrôle cumulé
Solde cumulé du compte d'exploitation R3	144 598	463 285	802 867	1 029 678	1 180 588	1 346 808	1 615 756	1 872 103	0 OK relevé bancaire
Loyer HT R3 facturé	162 100	527 672	892 622	1 260 921	1 635 793	2 039 597	2 472 468	2 909 417	0 OK facturation redevan
Dépenses HT de GER programmé facturées	-17 502	-64 387	-92 504	-236 470	-462 984	-707 618	-856 712	-1 037 315	50 892 écart justifié
Produits financiers	0	0	2 749	5 227	7 779	14 828	0	0	
contrôle	0	0	0	0	0	0	0	0	
Facturation annuelle HT du mainteneur à Urbicity	17 502	36 969	59 718	117 362	236 360	286 701	145 441	188 154	0 OK factures Bouygues
Facturation annuelle HT du mainteneur à Urbicity	17 502	54 470	114 189	231 551	467 911	754 612	900 053	1 088 207	
contrôle annuel		-9 917	31 601	-26 604	9 846	42 067	-3 653	7 551	50 892
contrôle cumulé		-9 917	21 685	-4 919	4 927	46 994	43 341	50 892	
GER non programmé (R4) en €, source : rapport annuel	du 21/07/201 4 au 31/12/201 4	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	contrôle cumulé
Solde cumulé du compte d'exploitation R4	10 051	27 026	32 677	76 912	98 626	120 801	141 714	164 917	OK relevé bancaire
Loyer HT R4 facturé	10 138	27 285	32 962	78 859	102 303	126 272	150 667	175 468	1 OK facturation redevan
Dépenses HT de GER non programmé facturées	-87	-260	-635	-2 613	-4 668	-7 359	-8 952	-10 551	281 écart justifié
Produits financiers	0	350	666	991	1 889	0	0	0	
contrôle	0	0	0	0	0	0	0	0	
Facturation annuelle HT du mainteneur à Urbicity	87	253	888	1 308	2 159	2 934	1 462	1 741	0 OK factures Bouygues
Facturation annuelle HT du mainteneur à Urbicity	87	339	1 227	2 535	4 694	7 628	9 091	10 832	
contrôle annuel		80	512	-669	103	243	-131	143	281
contrôle cumulé		80	592	-77	26	269	138	281	
GER programmé et non programmé en €, source : rapport annuel	du 21/07/201 4 au 31/12/201 4	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	contrôle cumulé
Solde cumulé du compte d'exploitation R3 et R4	154 650	490 311	835 544	1 106 590	1 279 213	1 467 608	1 757 470	2 037 019	OK relevés bancaires
Loyer HT R3 et R4 facturé	172 238	554 957	925 584	1 339 780	1 738 096	2 165 869	2 623 135	3 084 885	0 OK facturation redevan
Dépenses HT de GER facturées	-17 588	-64 647	-93 139	-239 082	-467 652	-714 977	-865 665	-1 047 866	51 173 écart justifié
Produits financiers	0	0	3 099	5 892	8 769	16 716	0	0	
contrôle	0	0	0	0	0	0	0	0	
Facturation annuelle HT du mainteneur à Urbicity	17 588	37 222	60 606	118 670	238 519	289 635	146 904	189 895	0 OK factures Bouygues
Facturation annuelle HT du mainteneur à Urbicity	17 588	54 810	115 416	234 086	472 605	762 240	909 144	1 099 039	
contrôle annuel		-9 837	32 113	-27 273	9 950	42 310	-3 784	7 694	51 173
contrôle cumulé		-9 837	22 276	-4 997	4 953	47 263	43 479	51 173	

GER / PREVISIONNEL									
	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	
en K€	du 21/07/2014 au 31/12/2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	cumul à fin 2021
Facturation (selon modèle)									
Redevance R3	169	393	405	416	428	440	453	466	3 171
Redevance R4	11	25	25	26	27	28	28	29	198
R3 + R4	180	418	430	442	455	468	481	495	3 370
Dépenses en € constants (selon annexe 12 Programme de GER (tableau A3 excel))									
Redevance R3	8	34	50	100	181	260	99	100	834
Redevance R4	0	0	1	1	2	3	2	1	9
R3 + R4	8	34	51	102	183	263	101	101	742
Dépenses en € courants (modèle financier)									
Redevance R3	9	38	57	118	220	324	127	132	1 025
Redevance R4	0	0	1	2	2	3	2	1	11
R3 + R4	9	38	58	120	221	327	130	133	1 036
Dépenses en € courants (avenant 5)									
Redevance R3	0	0	0	0	0	17	38	36	92
Redevance R4	0	0	0	0	0	0	0	0	-
R3 + R4	-	-	-	-	-	17	38	36	92
Dépenses en € courants (modèle financier et avenant 5)									
Redevance R3	9	38	57	118	220	341	166	168	1 117
Redevance R4	0	0	1	2	2	3	2	1	11
R3 + R4	9	38	58	120	221	344	168	170	1 128
GER / ECART CUMULE REEL // PREVISIONNEL									
	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	
en K€	du 21/07/2014 au 31/12/2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	cumul à fin 2021
Facturation									
Redevance R3 - facturation	(7)	(28)	(40)	(48)	(53)	(37)	(20)	(29)	(262)
Redevance R4 - facturation	(0)	(7)	(20)	20	(3)	(4)	(4)	(4)	(23)
Dépenses en € constants									
Redevance R3	9	13	(22)	43	45	(15)	50	80	203
Redevance R4	0	(0)	(0)	1	0	(0)	(0)	1	1
Dépenses en € courants									
Redevance R3	9	9	(29)	26	7	(96)	(17)	12	(79)
Redevance R4	0	(0)	(0)	0	0	(1)	(1)	0	(1)
R3 + R4	9	9	(30)	26	7	(97)	(17)	13	(80)
									-7%



Annexe 8 / La méthode globale

Une méthode dite « globale » (détermination du résultat à l'avancement) est appliquée à ce contrat de partenariat, et a pour effet de lisser le résultat sur la durée du contrat. Cette méthode se réfère à la définition d'un contrat long terme de l'article 380-1 du Plan comptable général et à la définition de prestations de l'article 38-2 bis du Code général des impôts. Selon cette approche, dans le cadre d'une prestation continue, l'avancement est calculé en fonction de l'écoulement du temps ; la prestation globale pouvant être considérée comme linéaire sur l'ensemble de la période.

Le montant du produit constaté d'avance en 2021 (321 K€) est égal à la différence entre :

- le résultat courant cumulé à fin 2021 avant impôt et avant ajustement des travaux en cours (3 288 K€),
- le résultat courant cumulé à fin 2021 avant impôt et après ajustement des travaux en cours (834 K€) majoré du montant de travaux en cours cumulé au 31/12/2020 (2 134 K€).

Le calcul est effectué sur la base du pourcentage d'avancement des produits.

L'avancement, estimé en 2021 à 5,16 %, est le résultat du rapport entre :

- le montant des loyers R1 et de la reprise de subvention d'investissement comptabilisés en 2021 (3 354 K€)
- le montant des loyers R1 et de la reprise de subvention d'investissement prévisionnels sur la durée du contrat (64 991 K€).

Ce pourcentage est ainsi répercuté sur chaque poste des charges (amortissement, frais de la société projet, GER programmé et non programmé, produits financiers, charges financières et charges opérationnelles).

Méthode globale (en K€)											
1) Calcul du % d'avancement											
		2 014	2 015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	cumul à fin 2021	
Réalisé de l'exercice											
R1.A 1)		645	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	1 290	9 675	
R1.A 2)		346	752	713	674	634	595	556	516	4 787	
R1.A Cuisine		0	45	0	0	0	0	0	0	45	
R1.A		991	2 088	2 003	1 964	1 924	1 885	1 846	1 806	14 507	
R1.B		83	302	196	123	113	89	70	49	1 026	
Loyers R1		1 074	2 390	2 199	2 086	2 038	1 974	1 916	1 855	15 532	
Reprise subvention d'équipement		669	1 499	1 499	1 499	1 499	1 499	1 499	1 499	11 164	
Total produit		1 743	3 889	3 698	3 586	3 537	3 474	3 415	3 354	26 696	
Non réalisé = prévisionnel du modèle										cumul à fin 2021	de 2022 à 2034
R1.A		991	2 042	2 003	1 964	1 924	1 885	1 846	1 806	14 462	19 270
R1.B		83	302	196	123	113	89	70	49	1 026	234
Loyers R1										15 487	19 504
Reprise subvention d'équipement										11 164	18 836
Total produit										26 651	38 340
% avancement réalisé N / (réalisé au 31/12/N + non réalisé de N+1 à 2034)						5,16%	5,29%	5,25%	5,16%		Ok avec rapport Urbicité 2021 (5,16%)
2) Calcul du PCA											
		2 014	2 015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	cumul à fin 2021	de 2022 à 2034
Résultat courant avant impôt avant ajustement	Prévisionnel	-44	198	216	193	138	71	310	349	1 430	-128
	Réalisé	290	600	555	429	325	317	401	372	3 288	
		-334	-402	-339	-236	-188	-246	-91	-23	-1 858	
Résultat courant avant impôt après ajustement	Prévisionnel	24	55	53	51	51	50	49	48	380	621
	Réalisé	12	217	168	151	160	36	39	51	834	
		-12	-162	-115	-100	-109	-14	-10	-3	-454	
PCA Contrat Long Terme	Prévisionnel	67	-143	-163	-142	-87	-21	-261	-300	-1 050	749
	Réalisé	-278	-383	-387	-278	-165	-280	-362	-321	-2 454	
		-345	-526	-550	-420	-252	-291	-623	-621	-1 404	

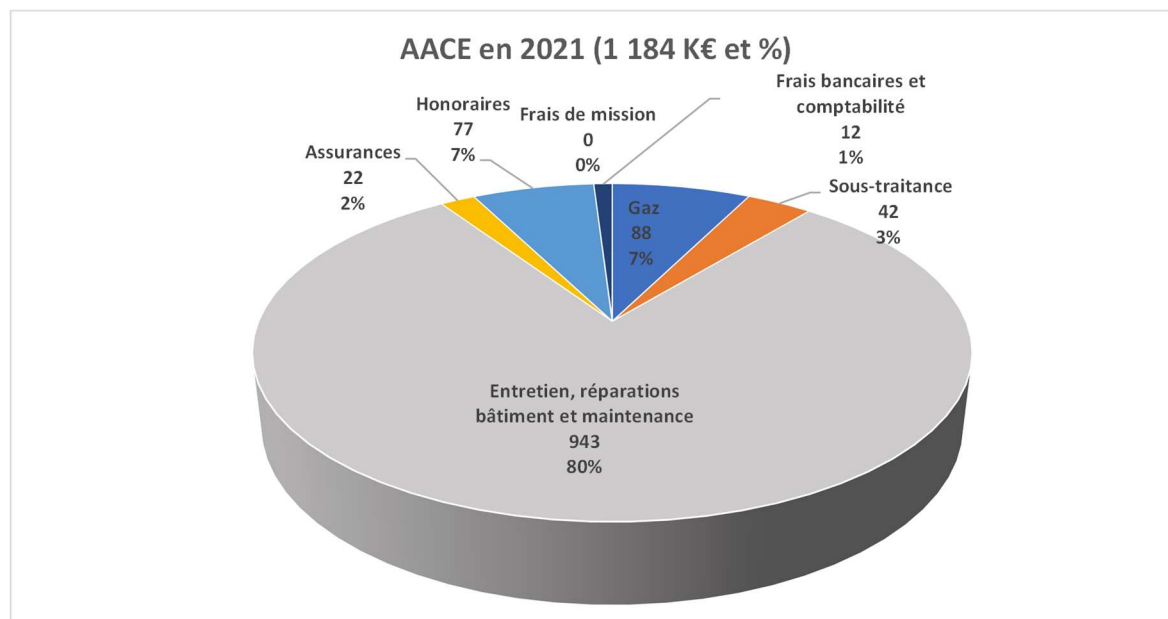
Source : IGS

Le compte de résultat est présenté hors méthode globale. En effet, afin d'approcher au plus juste la rentabilité dégagée par ce projet pour Urbicité, Bordeaux Métropole a fait le choix d'analyser ces comptes non retraités selon la méthode globale.

Annexe 9 / Les Achats et autres charges externes (AACE)

En 2021, les AACE s'élèvent à 1 184 K€ (contre 1 753 K€ en 2020) et sont composés :

- des facturations de la filiale Bouygues E&S en charge de l'exploitation du bâtiment pour 1 073 K€ (contre 1 638 K€ en 2020). Elles recouvrent les coûts de maintenance (censés être couverts par la R2), de gros entretien-réparations et renouvellement programmé et non programmé (R3 et R4), et de nettoyage (R5) ;
- des facturations de la filiale Bouygues E&S SPV Management en charge de la gestion de la société Urbicité pour 112 K€ (contre 115 K€ en 2020). Elles recouvrent les coûts de gestion (75 K€), les frais d'assurances (22 K€), les frais de comptabilité (12 K€) et les honoraires des commissaires aux comptes (3 K€).



Le montant de ces refacturations, entre filiales de Bouygues Construction, est déterminé sur les 20 années du contrat.

Les montants cumulés de 2014 à 2021 (8 700 K€) sont conformes aux données contractuelles (8 100 K€) après retraitement des coûts supportés en 2020 relatifs à la sous-traitance liés aux travaux supplémentaires et à l'entretien et maintenance (450 K€) et gaz (90 K€).

Annexe 10 / Les impôts et taxes

Conformément à l'article 28.1 et l'annexe 25 du contrat de partenariat, les charges d'impôts et taxes refacturés à la ville de Bordeaux sont *les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature relatifs aux Ouvrages, y compris les redevances liées à l'occupation du domaine public, au titre notamment de leur conception, leur financement, leur construction, leur entretien, leur maintenance, leur renouvellement et leur mise à disposition de la Ville.*

Ils sont refacturés par Urbicité à la ville de Bordeaux à l'euro l'euro sur justificatifs.

Le Titulaire conserve à sa charge les impôts, contributions, taxes et redevances directement afférents à sa structuration, à savoir l'impôt sur les sociétés et sa contribution additionnelle, ainsi que tout autre impôt, contribution, taxe et/ou redevance qui viendrait s'y substituer.

Partant sur la base d'un bâtiment non productif de revenus, les impôts et taxes refacturés à la Ville conformément à l'article 28.1 du Contrat de Partenariat sont notamment les suivantes :

1. Impôts directs

- Taxe foncière sur les propriétés non bâties et sa taxe additionnelle
- Cotisation foncière des entreprises et sa cotisation additionnelle (taxe pour frais de chambres de commerce et d'industrie)

2.Droits d'enregistrement : Taxe de publicité foncière et salaire du Conservateur des hypothèques liés à la publication du Contrat de Partenariat

3.Taxes et redevances de nature immobilière : Redevance d'archéologie préventive.

4.Taxes assimilées aux impôts directs locaux

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Taxe de balayage

5.Autres taxes, droits et redevances

- Contribution sociale de solidarité et contribution additionnelle
- Taxes d'occupation de voiries, de tirants, de branchements et raccordement à l'égout.
- Redevances liées à l'occupation du domaine public.

Annexe 11 / Les indicateurs

11.1 Le ratio de rentabilité économique

Le ratio de rentabilité économique est le rapport entre le résultat économique et les capitaux stables :

- le résultat économique se définit comme étant le résultat d'exploitation diminué de l'impôt sur les sociétés appliqué à ce résultat d'exploitation,
- Les capitaux stables sont les capitaux propres et les dettes financières.

Ainsi, la formule du calcul est la suivante :

$$Re = (REX - IS) / (KP + DF)$$

Dans laquelle :

- Re : Rentabilité économique
- REX : Résultat d'exploitation
- IS : Impôt sur les sociétés
- KP : Capitaux propres constitués du capital social, des réserves, du report à nouveau, du résultat de l'exercice et de la subvention
- DF : Dettes financières, incorporant la dette projet (somme du principal du crédit Dailly et de la dette subordonnée actionnaire).

Rentabilité économique (en K€)	2019			2020			2021		
	Réalisé selon calcul Urbicité	Réalisé selon VB	Prévisionnel	Réalisé selon calcul Urbicité	Réalisé selon VB	Prévisionnel	Réalisé selon calcul Urbicité	Réalisé selon VB	Prévisionnel
REX	-870	909	648	-910	950	844	-938	882	839
IS	10	10	17	11	11	16	14	14	16
KP	22 066	22 405	20 290	20 568	20 934	18 641	19 079	19 461	17 043
DF	18 704	18 704	18 704	17 414	17 414	17 414	16 124	16 124	16 124
Re =	-2,16%	2,19%	1,62%	-2,43%	2,45%	2,30%	-2,70%	2,44%	2,48%
Ecart Réalisé Calcul VB / Prévisionnel	- 0,57 point			- 0,15 point			- 0,02 point		

Urbicité, dans son rapport annuel 2021, calcule un taux de rentabilité économique réel, qui ressort à - 2,70 % contre + 2,44 % calculé par les services de la Ville de Bordeaux (VB).

Cet écart s'explique par deux différences de méthode de calcul entre la Ville de Bordeaux et Urbicité :

- d'une part, le calcul de la Ville de Bordeaux inclut la quote-part de subvention dans les produits d'exploitation (conformément à l'annexe 17 du contrat de partenariat correspondant au modèle financier) alors qu'Urbicité la considère comme un produit exceptionnel (conformément au Plan Comptable Général),
- d'autre part, le calcul de la Ville de Bordeaux prend des KP constitués du capital social, des réserves, du report à nouveau, du résultat de l'exercice et de la subvention ; tandis qu'Urbicité n'inclut pas les réserves et le report à nouveau dans les KP au motif de l'utilisation d'une méthode de calcul anglo-saxonne.

La rentabilité économique du modèle financier est de + 2,48 %. La réalisation de l'année 2021 calculée par la Ville est proche du modèle.

La différence entre le taux de 2,44 % calculé par les services de la Ville de Bordeaux et le taux de 2,48 % du modèle financier provient du chiffre d'affaires (pénalités et redevance R7 non chiffrées dans le modèle, méthode globale).

11.2 Le coût de la dette

Le coût de la dette, avant impôts, correspond aux charges financières rapportées aux dettes financières.

Ainsi, la formule du calcul est la suivante :

$$Cd = ChF / DF$$

Dans laquelle :

- Cd : Coût de la dette
- ChF : Charges financières, incorporant l'ensemble des charges financières
- DF : Dettes financières, incorporant la dette projet.

Coût de la dette (en K€)	2019			2020			2021		
	Réalisé selon calcul Urbicité	Réalisé selon VB	Prévisionnel	Réalisé selon calcul Urbicité	Réalisé selon VB	Prévisionnel	Réalisé selon calcul Urbicité	Réalisé selon VB	Prévisionnel
Charges financières	595	595	595	556	556	556	516	516	516
Cession Dailly	18 704	18 704	18 704	17 414	17 414	17 414	16 124	16 124	16 124
Dette actionnaire	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Dettes financières	18 704	18 704	18 704	17 414	17 414	17 414	16 124	16 124	16 124
Coût de la dette	3,18%	3,18%	3,18%	3,19%	3,19%	3,19%	3,20%	3,20%	3,20%
Ecart Réalisé Calcul VB / Prévisionnel	0 point			0 point			0 point		

Le coût de la dette correspond exactement au modèle financier (3,20 %) puisqu'au moment de la mise à disposition du bâtiment, en juillet 2014, le modèle a été réajusté compte tenu des taux de financement effectivement obtenus.

11.3 Le Taux de rentabilité interne (TRI) des actionnaires

Le TRI actionnaires ou TRI fonds propres, permet d'évaluer le taux de rentabilité interne des capitaux investis par les actionnaires dans un projet. Il tient compte des fonds propres apportés par les actionnaires (dont la dette vis-à-vis des actionnaires) au regard des flux attendus (intérêts et dividendes).

Le modèle financier du contrat de partenariat a été bâti de façon à obtenir un TRI actionnaires nominal, avant impôts, de 11 % sur les 20 années du contrat.

En tenant compte des intérêts sur compte courant d'associés et des versements de dividendes, le TRI actionnaires à fin 2021 est de 9,77 %.

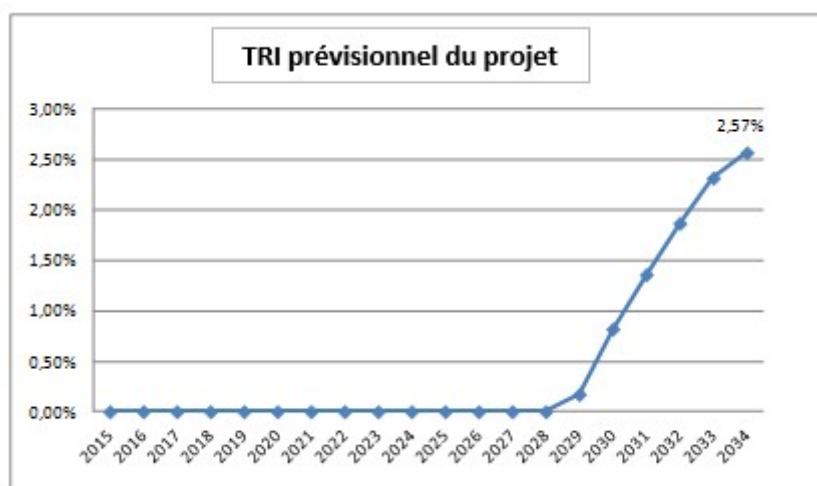
Pour avoir une vision plus complète de la rentabilité du projet pour les actionnaires, il faudrait pouvoir consolider, au sein des flux de trésorerie positifs générés par ce projet, les marges dégagées sur les prestations confiées aux filiales du groupe.

11.4 Le Taux de rentabilité interne (TRI) du projet

Le TRI se calcule au travers d'une méthode d'actualisation des flux (le flux initial étant l'investissement de départ, les flux futurs représentant généralement les flux de trésorerie dégagés par l'exploitation avant prise en compte des modalités de financement). Le TRI correspond au taux actuariel qui annule la valeur actuelle nette sur la durée du projet.

Le modèle financier du contrat de partenariat a été bâti de façon à obtenir un TRI nominal, après impôts, du projet à 2,57 % sur les 20 années du contrat.

Le TRI réel du projet au 31/12/ 2021 reste nul à ce stade d'avancement, tel que prévu.



Urbicité n'a pas actualisé le TRI projet initial, au motif que celui-ci apparaît toujours pertinent.