



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 13/12/16

Reçu en Préfecture le : 14/12/16
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 12 décembre 2016
D-2016/494

Aujourd'hui 12 décembre 2016, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Interruptions de séance de 17h03 à 17h14 et de 19h40 à 20h20

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

*Mme Michèle DELAUNAY absente de 17h45 à 20h20; Mme Magali FRONZES absente de 18h05 à 21h13;
Mr Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM présent jusqu'à 18h55; Mr Vincent FELTESSE présent jusqu'à 21h*

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Emmanuelle AJON

Contrat de partenariat de la Cité Municipale de Bordeaux. Rapport d'activité 2015. Présentation au Conseil Municipal.

Monsieur Nicolas FLORIAN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°D-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.

Conformément aux dispositions des articles L1414-14 et R1414-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), 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 2015.

1. Rappel des termes du contrat de partenariat

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, l'entretien, la maintenance, et l'exploitation du bâtiment. Etant également compris le déménagement des services ainsi que la fourniture et la pose du mobilier.

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 (30M€) sous la forme de subvention.

La seconde phase du contrat débute à la date de mise à disposition de la Cité municipale, le 22 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 l'exploitation, de son entretien et de sa maintenance, la Ville de Bordeaux verse à Urbicité :

- une redevance financière (R1) destinée au remboursement des investissements et financements de la Cité municipale et à leur rémunération et frais afférents.
- une redevance maintenance (R2) ;
- une redevance Gros Entretien et Renouvellement (GER) programmé (R3) ;
- une redevance GER non programmé (R4) ;
- une redevance propreté et hygiène (R5) ;
- une redevance gestion (R6).

Ce contrat a été complété par trois avenants :

- le 1er, relatif à l'adaptation du process de restauration, engendre des dépenses complémentaires pour la Ville à hauteur de 420 K€ HT pour la modification de la cuisine et de 484 K€ HT pour la réalisation du self éclaté ;
- le 2ème porte sur la modification de la date contractuelle de mise à disposition du bâtiment (14 juillet 2014). Il est sans impact financier ;
- le 3ème 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. Un protocole transactionnel permettant notamment de mettre un terme

aux litiges susceptibles de naître de cette situation est préparé entre la Ville de Bordeaux et Urbicité.

2. Rappel du projet de la Cité municipale

D'une superficie de 21 500 m² SHON, ce bâtiment de 8 étages (+ 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. En effet, les déménagements liés à la mise en place de l'organisation mutualisée de Bordeaux Métropole ont impacté fortement 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.

Certaines fonctions sont restées à l'Hôtel de Ville telles que : Le Maire et son cabinet, les bureaux des Adjoints, la direction générale des relations internationales, la direction de la communication et de la presse, le Secrétariat Général et le secrétariat du Conseil municipal, la direction de l'accueil et de la citoyenneté, la police municipale (dans sa partie administrative et de vidéosurveillance), le service des élections, le standard et les locaux techniques informatiques principaux.

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, 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 1500 m² de panneaux photovoltaïques et une géothermie chaude et froide. L'énergie frigorifique excédentaire permettra de rafraîchir le Musée des Beaux-Arts voisin dès l'année prochaine.

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 agents a été élaboré en étroite collaboration avec les partenaires sociaux et a fait l'objet d'une diffusion aux agents lors de leur emménagement, fin juillet 2014. Une mise à jour est actuellement en cours suite aux changements liés au processus de mutualisation.

3. Les faits marquants de l'année 2015

L'année 2015 est la première 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.

3.1 Un protocole transactionnel, sur les réserves restantes, en cours de négociation

A la date du 21 octobre 2014, il subsistait encore des réserves qui n'ont pu être levées (article Acceptation de la Cité municipale et Mise à disposition – décision d'acceptation 8.8.3 du contrat). Un protocole transactionnel permettant notamment de mettre un terme aux litiges susceptibles de naître de cette situation est préparé entre la Ville de Bordeaux et Urbicité.

3.2 L'extinction des recours en 2015

Deux recours, déposés en 2012 devant le Tribunal administratif, sont éteints :

- Le recours du Syndicat national des entreprises du second œuvre (SNSO) déposé le 16 février 2012 contre la délibération approuvant le contrat de PPP, a fait l'objet d'échanges de mémoires courant 2014. Le 14 février 2015, le Tribunal administratif a annulé la délibération du conseil municipal et enjoint la Ville de résilier le contrat de partenariat à compter du 1^{er} octobre 2015. Le 8 avril 2015 la Ville de Bordeaux et Urbicité ont fait appel. Le 15 septembre 2015, la Cour administrative d'appel a annulé le jugement du Tribunal administratif du 14 février 2015.
- Le recours au fond du 28 août 2012 déposé par 3 associations de riverains contre le permis de construire a été rejeté par le Tribunal le 15 janvier 2015.

Les permis de construire modificatifs délivrés respectivement les 5 et 6 janvier 2015 n'ont pas fait l'objet de recours.

3.3 Le suivi du BEPOS

Cette deuxième année a montré une baisse de la consommation de 26% par rapport à la première année et une amélioration de la production de 6%. S'agissant de la consommation, une nouvelle baisse est attendue pour la troisième année compte tenu d'un plan de progrès qui couvre notamment l'optimisation de la gestion :

- des pompes de distribution d'eau chaude et d'eau glacée ;
- de l'éclairage du hall ;
- des stores ;
- de la production et de la distribution des énergies thermiques & frigorifiques à mi-saison et des centrales de traitement d'air à mi-saison.

Quant à la production d'électricité photovoltaïque, elle est attendue en hausse en lien avec un doublement de la fréquence de nettoyage des panneaux notamment.

Les calories dégagées par les pompes à chaleurs aérothermiques en toiture sont récupérées et réutilisées pour produire de l'eau chaude sanitaire en cuisine. Une étude d'optimisation de ce processus est en cours.

Par ailleurs, le raccordement du Musée des Beaux-Arts devrait permettre à terme, une production de frigories supérieure au niveau contractuel initial. La sensibilisation des usagers aux bons réflexes offre aussi une source d'amélioration du bilan BEPOS.

Compte tenu de ces éléments, Urbicité devrait normalement confirmer le respect des objectifs du BEPOS contractuel sur les 5 usages à compter de cette troisième année.

3.4 Evènements opérationnels remarquables en 2015

Aucun évènement particulier n'est venu modifier ou impacter le bâtiment tant dans ses usages que dans son fonctionnement.

4. Le contenu du rapport annuel présenté par Urbicité et les travaux réalisés par les services de la Ville de Bordeaux

Conformément aux dispositions des articles L1414-14 et R1414-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le rapport annuel de suivi de l'exécution du contrat présenté pour l'année 2015 comprend :

Les données économiques et comptables suivantes :

- Le compte annuel de résultat de l'exploitation de l'opération objet du contrat de PPP ;
- Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique retenus pour la détermination des produits et charges ;
- Un état des variations du patrimoine immobilier et le tableau d'amortissement de ce patrimoine ;
- Un compte-rendu de la situation des autres biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation,
- Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année,
- Les engagements à incidence financière liés au contrat,

Le suivi des indicateurs suivants :

- Les objectifs de performance prévus au c de l'article L1414-12 du CGCT (articles 9.2 et 9.3 du contrat et annexe 13),
- La part d'exécution du contrat confiée à des petites et moyennes entreprises et à des artisans (article 15 du contrat),
- La part d'exécution du contrat dédiée à la promotion de l'emploi des personnes en insertion professionnelle (article 16 du contrat),
- Le suivi des recettes annexes perçues par le titulaire du contrat en application du d de l'article L1414-12 du CGCT,
- Les pénalités demandées au titulaire en vertu de l'article L1414-12 du CGCT (article 19.1 du contrat et annexe 13).

Les annexes suivantes :

- Les comptes sociaux annuels de la société Urbicité et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant pour l'exercice 2015. Ces comptes ont été certifiés le 30 mars 2016 par le cabinet de Commissaires aux comptes MAZARS. (Annexe 1 du rapport annuel),
- Le détail des interventions d'entretien, de maintenance et de Gros Entretien et Renouvellement (GER) effectuées sur l'exercice 2015 (Annexe 2 du rapport annuel),
- Le compte-rendu d'exploitation et le rapport d'activité de l'exercice 2015 (Annexe 3 du rapport annuel)
- Trois contrats signés avec des PME/PMI pour les prestations d'entretien et de maintenance (Annexe 4 du rapport annuel),
- Le bilan de la démarche des clauses d'insertion par entreprise (Annexe 5 du rapport annuel).

La direction du contrôle de gestion s'est assurée que :

- Le rapport annuel de Urbicité est conforme aux exigences du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et a porté à votre connaissance les écarts,
- les comptes annuels de résultat d'exploitation de la société Urbicité suivent le modèle financier défini dans le contrat et notamment :
 - le suivi des immobilisations et le calcul des amortissements,

- le suivi des créances d'exploitation (vérification des échéanciers)
- le suivi de la subvention d'exploitation (vérification des échéanciers)
- le suivi des produits constatés d'avance
- la facturation des redevances R1 à R6 sur l'année 2015 est réalisée en conformité avec les termes du contrat (indexation et échéancier)

Les ratios annuels de rentabilité économique et de rentabilité interne du projet n'ont pas été mis à jour par Urbicité. Aussi, le contrôle de gestion n'a pas pu s'assurer que ces ratios suivent correctement le modèle financier prévu au contrat (détail au chapitre « 5.2.3 Les ratios de rentabilité » de la présente délibération).

Par ailleurs, le suivi des dépenses de Gros Entretien et Renouvellement (GER) indiqué dans le rapport Urbicité n'est pas homogène. Le suivi des dépenses de GER correspond à la différence entre le montant de la redevance payée par la Ville à Urbicité pour les dépenses de GER (redevances R3 et R4) et le montant supporté par Urbicité (facturation de Bouygues E&S) pour ces mêmes dépenses. Les premiers chiffres sont des montants hors taxes, alors que les seconds incluent la TVA. Le solde recalculé, avec des données homogènes hors TVA, serait, pour la redevance R3 de 473 K€.

5. Le contrôle et le suivi général de l'exécution du contrat :

Ils sont réalisés conformément à l'article 9.4 du contrat, par les services de la Ville et par la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL) à laquelle ce rapport et les observations associées seront présentés.

5.1 Les observations de la Ville sur les performances 2015

5.1.1 Respect des objectifs de performance en terme 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
- Eclairage artificiel
- Eco Matériau
- Qualité de l'Air
- Chantier Développement Durable
- Gestion des déchets
- Confort acoustique

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

5.1.2 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 de Bordeaux en s'inscrivant comme un Bâtiment à Energie Positive (BEPOS). Ce bâtiment, conçu pour produire plus d'énergie qu'il n'en consomme est une 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 et ses partenaires Bouygues Energies / 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 38 216,34 euros au 31 Décembre 2015, permettent de s'assurer de la réalisation des prestations d'entretien, de maintenance, de nettoyage et de pilotage des consommations énergétiques.

5.1.3 Part d'exécution du contrat confiée à des petites et moyennes entreprises et à des artisans :

Conformément à l'article 15 du contrat, Urbicité 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 Gros Entretien et Renouvellement (GER) payés sur une période de 10 ans (facturation du mainteneur Bouygues E&S, conformément au modèle financier du contrat).

Pour l'année 2015, ces objectifs ont été respectés :

- 6,21 % du coût des prestations d'entretien et de maintenance (soit 64,3 K€ dont 32,9 K€ au titre de 2015 et 31,4K€ au titre de 2014, sur un chiffre d'affaires cumulé de 1 035 K€, 718 K€ au titre de 2015 et 317 K€ au titre de 2014) ont été confiés à trois sous-traitants PME,
- 22 % des opérations de Gros Entretien et Renouvellement (GER) programmées et non programmées (soit 11,8 K€ sur un chiffre d'affaires cumulé depuis la livraison du bâtiment de 54,5 K€) ont été confiées à cinq sous-traitants.

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

Conformément à l'article 16 du contrat, Urbicité s'est engagé 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.

En 2015, l'objectif a été atteint ; les heures de nettoyage réalisées par des personnes en insertion ont été d'environ 1 987 heures. Ce volume représente 21% du total de prestation de nettoyage réalisé (9 480 heures) et 17% du total de prestation de nettoyage prévu au contrat dans son annexe 12-4 (11 616 heures).

5.2 Les observations de la Ville sur les aspects financiers du rapport

5.2.1 Le fonctionnement du modèle financier du contrat de PPP

Pendant la phase de conception – construction, les travaux ont été financés conjointement par la société Urbicité, dont la maison mère Bouygues Construction a accordé des crédits relais (relais fonds propres, relais construction et relais TVA) pour un montant total de 35,1 M€, et par la Ville de Bordeaux sous la forme d'une subvention pour un montant total de 30M€.

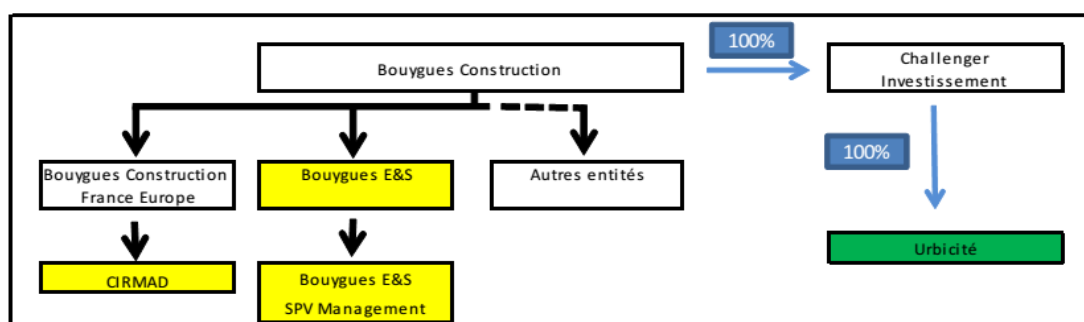
Le jour de la mise à disposition du bâtiment, le 22 juillet 2014 :

- Une importante partie des crédits relais construction et TVA a été refinancée via une **cession Dailly**. La créance a été cédée sans recours à un établissement bancaire, la Deutsche Pfandbriefbank AG (PBB). En présentation de bilan pour la société Urbicité, la partie nominale de la créance (27 799 K€) et les intérêts (7 933 K€) sont comptabilisés en produit constatés d'avance et lissés selon un échéancier défini (redevance R1A). Seules les créances liées à la TVA et aux intérêts de la dette 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 par compensation avec les avis de PBB signifiant les intérêts trimestriels).
- Une autre partie des crédits relais est restée Urbicité (1 259 K€). Cette **créance non cédée** est comptabilisée en créances et lissée selon un échéancier défini (redevance R1B).
- Une **dette subordonnée actionnaire** vient compléter le refinancement pour un montant de 601 K€, enregistrée en dettes financières.
- Enfin, la Ville de Bordeaux a remboursé directement à Urbicité le montant des travaux complémentaires correspondant à l'avenant 1 (904K€)

Depuis la date de mise à disposition du bâtiment, Urbicité perçoit des loyers, payés par la Ville de Bordeaux, sous forme de redevances afin de couvrir les coûts de son financement (redevances R1a et R1B) et la maintenance du bâtiment (R2 à R6). Et ceci, sur une période suffisamment longue (20 ans) pour lui permettre de dégager un Taux de Rentabilité Interne du projet (TRI) nominal, après impôts, de 2,57% et un TRI actionnaires nominal, avant impôts, de 11% défini au moment de la signature du contrat.

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

- Le contrat de PPP est signé entre Urbicité et la Ville de Bordeaux
- Urbicité sous-traite la conception/réalisation du bâtiment à la société Cirmad qui refacture Urbicité (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.



La société Urbicité est détenue à 100% par Challenger Investissement, détenu à 100% par Bouygues Construction.

En phase d'exploitation, la société Urbicité reçoit des factures de :

- Bouygues E&S pour les prestations de maintenance, de nettoyage et de gros entretien et réparation
- Bouygues E&S SPV Management pour les prestations de gestion

En phase de conception / construction, la société Urbicité a reçu des factures de Cirmad pour le montant du bâtiment.

L'année 2015 est la première année pleine de l'exécution du contrat dans sa deuxième phase, à savoir l'exploitation du bâtiment, son entretien, sa maintenance ainsi que le Gros Entretien-Renouvellement.

5.2. Le bilan de la société urbicité

En K€	2014	2015	Ecart en K€	Ecart en %
Immobilisations	56 001	53 137	- 2 864	-5%
Actif Immobilisé	56 001	53 137	- 2 864	-5%
Avances et acomptes	-	0		
Créances d'exploitation	16 214	14 167	- 2 047	-13%
Disponibilité	341	1 041	700	205%
Actif Circulant	16 555	15 208	- 1 347	-8%
Charges constatées d'avance	14	13	- 1	-7%
ACTIF	72 570	68 358	- 4 212	-6%
Capital social	205	205	-	0%
Report à nouveau	- 5	- 8	- 3	56%
Résultat de l'exercice	- 3	145	148	-4933%
Subvention	29 330	27 831	- 1 499	-5%
Capitaux propres	29 527	28 173	- 1 354	-5%
Dettes financières	549	333	- 216	-39%
Dettes non financières	7 690	6 779	- 911	-12%
Produits constatés d'avance	34 803	33 073	- 1 730	-5%
PASSIF	72 569	68 358	- 4 211	-6%

A la mise à disposition de la Cité Municipale, le 21 juillet 2014, les coûts de l'ouvrage, enregistrés en immobilisations brutes, s'élevaient à **57 286 K€** et se décomposaient de la manière suivante :

- 55 135 K€ € au titre des coûts de contrat de promotion Immobilière entre Urbicité et Cirmad,
- 1 173 K€ de frais de conseil, de pré-exploitation, de management, et de la société de projet (Bouygues E&S SPV Management),
- 978 K€ de coûts de financement incluant les commissions d'engagement et de financement, ainsi que les intérêts de pré-financement.

Ce coût est supérieur de 1% (soit + 440 K€) par rapport au coût initial prévu au contrat de PPP. Ce dépassement est la combinaison d'une augmentation du coût de promotion immobilière générée par l'avenant 1 (+ 904 K€ concernant la modification de la cuisine et la réalisation du self éclaté) partiellement compensée par une économie sur les coûts financiers (-389 K€) et les frais de la société de projet SPV (-75 K€).

Les immobilisations s'amortissent de façon linéaire sur la durée du contrat (20 ans). Au 31/12/2015, les immobilisations nettes sont de 53 137 K€.

Les créances d'exploitation sont constituées des intérêts et de la TVA de la créance Dailly cédée, ainsi que de la créance non cédée. Elles se soldent sur la durée du contrat de PPP.

La subvention d'investissement versée par la ville de Bordeaux (30 M€) fait l'objet d'une reprise au même rythme que les immobilisations, de telle sorte qu'à la fin du contrat, sa valeur sera nulle.

Les dettes financières correspondent à la dette subordonnée actionnaires (montant nominal de 601 K€).

Les produits constatés d'avance sont constitués de la créance Dailly cédée et de la créance non cédée 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.

En conclusion, le bilan 2015 correspond au modèle financier contractuel.

5.2.3 Le compte de résultat de la société Urbicité

L'année 2015 est la première année pleine de l'exécution du contrat dans sa phase d'exploitation. Aussi, il est plus pertinent de présenter le compte de résultat 2015 en comparaison avec celui du modèle financier contractuel qu'une présentation 2014 versus 2015.

En K€	2015	2015	Ecart	
	Prévi	Réalisé	en K€	En %
Chiffre d'affaires (hors méthode globale)	3 672	3 748	76	2%
Quote part subvention	2 019	1 499	- 520	-26%
Produits d'exploitation	5 691	5 247	- 444	-8%
Autres achats et charges externes	928	984	56	6%
Impôts et taxes		15	15	
Amortissements	3 785	2 864	- 921	-24%
Charges d'exploitation	4 713	3 863	- 850	-18%
Résultat d'exploitation	978	1 384	406	42%
Produit financiers	6	2	- 4	-67%
Charges financières	786	786	-	0%
Résultat financier	- 780	- 784	- 4	1%
Ajustement méthode globale	- 143	- 383	- 240	168%
Résultat courant avant impot	55	217	162	295%
IS	24	72	48	200%
Résultat	31	145	114	368%

Le **chiffre d'affaires** d'Urbicité, d'un montant de **3 748 K€**, provient principalement des redevances payées par la Ville de Bordeaux :

- Redevance R1 couvrant les investissements initiaux de construction, leur financement et leur rémunération : 2 390 K€.
- Redevances R2 à R6 correspondant à l'exploitation du bâtiment :
 - R2 maintenance : 401 K€
 - R3 GER programmé : 365 K€
 - R4 GER non programmé : 29 K€
 - R5 Propreté-Hygiène : 277 K€
 - R6 gestion : 175 K€

Les montants incluent les pénalités appliquées sur les redevances R2 et R5

- Redevance R7 issue de la revente de gaz à Gaz de Bordeaux : 65 K€
- Le reste du chiffre d'affaires (48K€) est issu de refacturations d'expertises.

Le montant des redevances est déterminé sur les 20 années du contrat. Il correspond à un montant fixé au moment de la mise à disposition du bâtiment et actualisé chaque année avec des indices définis dans le contrat. Les montants 2015 sont bien conformes aux données contractuelles.

La quote part de la subvention (1 499 K€) correspond à l'amortissement, sur la durée du contrat, de la subvention 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'Urbicité. L'écart entre le modèle contractuel et le réalisé 2015 provient du mode de calcul :

- en 2015, la quote part de la subvention est égale à la dotation aux amortissements affectés du rapport subventions / immobilisations,
- dans le modèle, la quote part de la subvention d'une année n est égale au rapport entre les revenus de l'année n (somme des redevances) et le montant total des revenus sur la durée du contrat.

Un écart de méthodologie sur le calcul du montant de la quote part de la subvention est constaté.

Les **autres achats et charges externes (984 K€)** sont composés :

- des facturations de la filiale Bouygues E&S en charge de l'exploitation du bâtiment. Elles recouvrent les coûts de maintenance, de gros entretien et réparation et de nettoyage.
- des facturations de la filiale Bouygues E&S SPV Management en charge de la gestion de la société Urbicité. Elles recouvrent les coûts de gestion.

Le montant de ces refacturations, entre filiales de Bouygues Construction, est déterminé sur les 20 années du contrat et les montants 2015 sont bien conformes aux données contractuelles.

Un zoom particulier est réalisé sur les **prestations de Gros Entretien - Renouvellement (GER)** programmé et non programmé. Depuis la mise en service du bâtiment, le 22 juillet 2014 :

- 54,2 K€ ont été facturés à Urbicité par la filiale de Bouygues Construction Bouygues E&S pour le GER programmé. Ceci est conforme au modèle financier contractuel.
- 0,3 K€ ont été facturés à Urbicité par la filiale de Bouygues Construction Bouygues E&S pour le GER non programmé.

La facturation pour le GER a été faite conformément au contrat, aussi, 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.

Les immobilisations (investissement initial de 57 M€) sont amorties sur 20 ans. Pour l'année 2015, **les amortissements s'élèvent à 2 864 K€**. L'écart entre le modèle contractuel et le réalisé 2015 provient du mode de calcul :

- en 2015, les amortissements sont calculés de façon linéaire sur 20 ans, comme mentionné dans le référentiel comptable du modèle financier.
- dans le modèle, les amortissements d'une année n sont égaux au rapport entre les revenus de l'année n (somme des redevances) et le montant total des revenus sur la durée du contrat.

Un écart de méthodologie sur le calcul des amortissements est constaté.

Les charges financières correspondant aux intérêts de la créance Dailly (capital restant dû au 31/12/2015 de 23,9 M€) et de la dette subordonnée actionnaires. Elles s'élèvent à 786 K€, conformément aux échéanciers contractuels.

Ce contrat de PPP applique une **méthode de détermination du résultat à l'avancement** (méthode globale). Cela consiste à lisser les charges et les produits en fonction de l'avancement, calculé, pour une année donnée n, comme étant le rapport entre le montant des revenus (redevances) de l'année n sur la totalité des revenus sur la durée du contrat. **L'ajustement méthode globale** pour l'année 2015 vient diminuer le résultat de **383 K€**.

En conclusion, le compte de résultat 2015 suit le modèle financier contractuel à deux exceptions près (quote-part de la subvention et méthode d'amortissement), sans que cela n'impacte le résultat net de façon significative. En effet, l'utilisation de la méthode globale de détermination du résultat induit un lissage des charges et produits.

5.2.4 Les ratios de rentabilité

La rentabilité économique

Ce ratio d'analyse financière est le rapport entre le résultat économique et les capitaux stables :

- le résultat économique se définit comme étant le résultat d'exploitation moins l'impôt sur les sociétés appliqué à ce résultat d'exploitation,

- Les capitaux stables sont les capitaux propres et les dettes financières.

Ainsi, en intégrant la quote-part de la subvention dans le résultat d'exploitation et dans les capitaux stables, la rentabilité économique 2015 est de 1,8%.

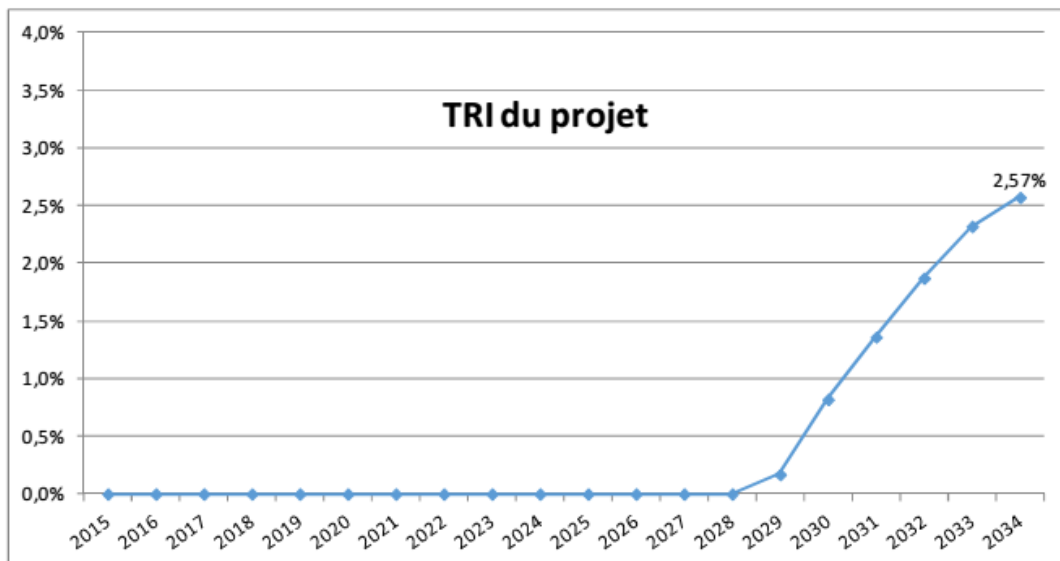
La formule du calcul est la suivante : (résultat d'exploitation x (1 - taux d'impôt sur les sociétés)) / (capitaux propres + dette subordonnée actionnaire + dette dailly), avec 1.384 K€ de résultat d'exploitation, 33% de taux d'impôt sur les sociétés, 28.173 K€ de capitaux propres, 269 K€ de dette subordonnée actionnaire et 23.864 K€ de dette dailly.

La rentabilité économique du modèle est de 1,3%. La réalisation de l'année 2015 est donc très proche du modèle. La différence provient du chiffre d'affaires (pénalités, redevance R7) et de la méthode de comptabilisation différente pour la quote-part de la subvention affectée sur l'exercice 2015 et pour les amortissements.

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 entrées). Le TRI correspond au taux actuariel qui annule la valeur actuelle nette sur la durée du projet.

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



Coût de la dette

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

Ainsi, en intégrant la dette Dailly et la dette actionnaire, le coût de la dette, avant impôts, est de 3,26%. Le détail du calcul est le suivant : $((786)/(269+23864))=3,26\%$.

Le coût de la dette correspond exactement au modèle financier (3,26%) puisqu'au moment de la mise à disposition du bâtiment, en juillet 2014, le modèle a été figé avec les taux de financement.

TRI 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 dette actionnaires) au regard des flux attendus, intérêts et dividendes.

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

Le TRI nominal du projet et le TRI actionnaires n'ont pas été réactualisés. En 2015, ils présentent peu de risque de déviation puisque, cette première année d'exploitation respecte globalement le modèle prévisionnel. Toutefois, pour s'assurer de leur conformité avec les objectifs fixés, une actualisation de ces TRI sera produite, et ce dès l'exercice 2018.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 12 décembre 2016

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Nicolas FLORIAN

COMPTE TENU DE LEUR VOLUME LES
ANNEXES DE CE RAPPORT SONT JOINTES A
PART AU PRESENT ENVOI