

Application de l'article 5-1 de la loi n° 2002-1 du
2 janvier 2002
relative aux sociétés d'économie mixte locales

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

Rapport 2010

Exercice 2009

Le présent rapport se propose de faire un point synthétique sur BMA, société d'économie mixte, dont la Communauté Urbaine est le premier actionnaire avec 42,91 % du capital.

Trois chapitres seront traités successivement : le premier relatif à la vie sociale énoncera les principales décisions prises en Conseil d'Administration et en Assemblée Générale à compter du début du dernier exercice comptable arrêté jusqu'à la date de rédaction de ce rapport.

Le deuxième chapitre s'arrêtera sur les relations contractuelles de la société avec l'Etablissement Public communautaire.

Enfin, un point sera fait sur la situation financière de la société sur la base des derniers comptes arrêtés.

Par ailleurs, est annexée à ce rapport une fiche d'identité.

I - VIE SOCIALE

Les points principaux de la vie sociale de la société sur la période allant du début du dernier exercice comptable arrêté à la date d'établissement du présent rapport peuvent être présentés sous une forme synthétique dans le tableau qui suit.

RÉUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2009	2010*
Nb de réunions du Conseil d'Administration	2	1
Nb de réunions de l'Assemblée Générale dont A.G Extraordinaire	1	1
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2009	2010*
Publics	Oui**	Oui
Privés	Oui***	Oui****
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2009	2010*
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre Actionnaires	Non	Non
<p>** La Communauté Urbaine de Bordeaux désigne M. Alain Dupouy comme représentant de l'Etablissement public en remplacement de M. Jean-Michel Gauté.</p> <p>*** M. Dejean est désigné représentant de Domofrance en remplacement de M. de Lavergne et M. Terren remplace M. Laurent, en tant que représentant permanent de la CDC au conseil d'administration et aux assemblées générales de BMA.</p> <p>**** M. Roland-Billecart remplace M. Terren, en tant que représentant permanent de la CDC au conseil d'administration et aux assemblées générales de BMA.</p>		
<p>* jusqu'à la date de rédaction du rapport</p>		

PRINCIPALES DÉCISIONS

en réunion du	en date du	nature de la décision prise
C.A. (77 ^{ème} séance)	27/02/07	<ul style="list-style-type: none">- Nomination d'un nouveau commissaire aux comptes suppléant, M. Delbast à la place de M. Faulat,- Renouvellement du mandat d'administrateur du Comité territorial de Bordeaux et de la Gironde de la Fédération bancaire française pour 6 ans,- Engagement d'une démarche HQE,- Présentation des comptes annuels 2006 : rapport d'activité, rapport de la commission des marchés de BMA, rapport de gestion,- Présentation du budget 2007,- Point sur l'activité de la société au 15 février 2007.
A.G.O.	19/03/07	<ul style="list-style-type: none">- Adoption du rapport de gestion, du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les comptes 2006 et sur les conventions,- Quitus aux administrateurs et au Commissaire aux comptes,- Affectation du résultat 2006,- Modification du budget 2007.
C.A. (79 ^{ème} séance)	03/09/07	<ul style="list-style-type: none">- Modification du régime de retraite supplémentaire et d'indemnités de fin de carrière,- Charte « Gestes verts en faveur de la protection de l'environnement »,- Point Activités de la société au 1^{er} semestre 2007 : opérations d'aménagement et mandats, commission des marchés,- Construction d'un ensemble immobilier îlot Cursol- Construction logements sociaux étudiants îlot D de la ZAC « Cœur de Bastide », décision de financement PLS,- Ensemble immobilier de commerces et de bureaux îlot B de la ZAC « Cœur de Bastide », décision de vente.
C.A. (80 ^{ème} séance)	29/01/08	<ul style="list-style-type: none">- Renouvellement du mandat d'administrateur de la caisse des Dépôts et Consignations et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux,- Modification des statuts de la société : prorogation de la durée de la société,- Présentation des comptes annuels 2007 : rapport d'activité, rapport de la commission des marchés de BMA, rapport de gestion,- Présentation du budget 2008
A.G.E	26/02/2008	<ul style="list-style-type: none">- Prorogation de la durée de la société
A.G.O.	26/02/2008	<ul style="list-style-type: none">- Adoption du rapport de gestion, du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les comptes 2007 et sur les conventions,- Quitus aux administrateurs et au Commissaire aux comptes,- Affectation du résultat 2007,- Modification du budget 2008.

Rapport rédigé en novembre 2010

C.A. (81 ^{ème} séance)	17/06/2008	<ul style="list-style-type: none"> - Accueil des nouveaux représentants des personnes morales administrateurs, - Election de M. Juppé dans les fonctions de Président de la société, - Reconduction de M. Gérasimo dans les fonctions de Directeur Général, - Séparation de la présidence du Conseil d'Administration et de la direction générale de la société, - Désignation de la commission des marchés : fixation des seuils pour les travaux et les prestations intellectuelles, - Désignation du représentant de BMA à l'assemblée générale de la SAEML des Grands Garages Parkings de Bordeaux, - Point sur l'activité de la société au 1^{er} semestre 2008.
C.A. (82 ^{ème} séance)	17/02/2009	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès verbal de la séance du 17 juin 2008 - Vie sociale avec la désignation d'un représentant permanent de personne morale administrateur (désignation de M. J.F. Delrieu de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes en remplacement de M.P. Warneck, et d'un nouvel organigramme - Arrêté des comptes au 31/12/2008 avec la présentation du rapport d'activité - Le rapport de gestion - Le projet de résolutions à l'assemblée générale ordinaire - Le compte de résultat 2008 - Le budget 2009 - Le projet de montage patrimonial pour l'opération immobilière de la rue de Cursol.
A.G.O	17/03/2009	<ul style="list-style-type: none"> - Rapport de gestion au conseil d'administration pour l'exercice 2008 - Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2008 - Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce - Approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de l'exercice 2008 - Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes - Affectation du résultat de l'exercice 2008
C.A (83 ^{ème} séance)	16/10/2009	<ul style="list-style-type: none"> - approbation du procès verbal de la séance du 17/02/2009 - désignation de représentants permanents de personne morale administrateur : Désignation de M. Jean Paul Terren en remplacement de M Daniel Laurent pour la Caisse des Dépôts et Consignations et remplacement de M Jean Michel Gaute par M Alain Dupouy pour la CUB pour les conseils d'administrations et les assemblées générales de BMA. M. Dejean est désigné représentant de Domofrance en remplacement de M. de Lavergne - Création d'une société civile immobilière (SCI) pour la construction et la gestion de l'ensemble immobilier de la rue de Cursol. - Désignation du représentant de B.M.A au conseil d'administration et à l'assemblée générale de la SAEML

Rapport rédigé en novembre 2010

		« Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux »
C.A (84 ^{ème} séance)	2/03/2010	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès verbal de la séance du 16/10/2009 - Désignation de représentants permanents de personne morale administrateur : Désignation de M. Xavier Rolland-Billecart en remplacement de M Jean-Paul Terren pour la Caisse des Dépôts et Consignations. - Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes (SCP Cabinet Lassus). - Arrêté des comptes au 31 décembre 2009 - Présentation du rapport d'activité - Rapport de la commission des marchés - Présentation du rapport de gestion
A.G.O.	25/03/2010	<ul style="list-style-type: none"> - Rapport de gestion au conseil d'administration pour l'exercice 2009 - Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2009 - Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce - Approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de l'exercice 2009 - Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes - Affectation du résultat de l'exercice 2009

2 - RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC LA C.U.B

2.1 Conventions d'aménagement

2.1.1 ZAC du centre-ville à Talence

Les principaux objectifs de cette opération sont la reconstitution d'une centralité urbaine en dotant la ville d'un véritable centre, la création de logements notamment en direction des étudiants, la sauvegarde et la mise en valeur de la liaison végétale entre le Parc Kappellhof et le jardin botanique et la création d'un nouveau pôle commercial.

La CUB a approuvé le dossier de création-réalisation de la ZAC du centre-ville de Talence le 21 décembre 1992 et a confié l'opération à la SEMATA (SEM d'Aménagement de Talence) par contrat de concession. Cette société ne pouvant poursuivre la réalisation de cette opération, la Communauté décida de la céder à BMA par délibération du 28 février 1997. Une nouvelle convention a été signée le 6 octobre 1998 pour une durée de 5 ans. Deux avenants sont venus proroger la durée de la concession dont le dernier terme était fixé au 28 octobre 2007.

La participation de la communauté à l'équilibre de l'opération a été arrêtée par avenant n°6 du 8 juillet 2005.

Compte tenu des modifications apportées à la phase 2 de l'opération, l'avenant n°7 prolongeant la durée de concession jusqu'au 31 décembre 2008 a été notifié à BMA le 14 novembre 2006.

Rapport rédigé en novembre 2010

L'année 2007 a permis le parachèvement des ouvrages de la phase II de la ZAC et le lancement des opérations de clôture. Les années 2008 et 2009 ont été consacrées à la clôture technique, administrative et financière de l'opération. A cette fin, une dernière rétrocession foncière est intervenue au cours de l'été 2009, ce qui a permis d'établir le dossier de clôture de l'opération adressé en décembre 2009.

Le bilan financier définitif arrête le montant de la participation communautaire à 3 258 K€ H.T., ce qui respecte les équilibres prévus et permet d'envisager un excédent de bilan de 40 318 € HT à reverser à la Communauté Urbaine de Bordeaux en diminution de sa participation.

2.1.2 ZAC du centre-ville de Saint Médard en Jalles

Les objectifs du projet sont l'épaississement du centre pour éviter un développement autour d'un seul axe structurant (l'avenue de Montesquieu), le renforcement de la structure commerciale pour donner un rôle de pôle urbain secondaire au centre, l'accroissement de l'offre de logements en centre ville, l'amélioration du cheminement des piétons et des deux-roues ainsi que du stationnement et de la qualité des espaces publics.

La CUB a approuvé le dossier de création-réalisation de la ZAC le 23 avril 1999 et a confié à BMA la réalisation de cette ZAC par convention de concession signée le 21 juillet 1997 et par ses avenants du 16 mars 1998 et du 25 mai 1999.

Pour tenir compte de la nécessité de recourir à l'expropriation pour achever la maîtrise foncière, la CUB a prolongé le contrat de concession de 2 ans, soit jusqu'au 19 juillet 2009. C'est l'objet de l'avenant n°4 notifié le 29 janvier 2007.

En avril 2008, une prolongation de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2010 est intervenue, sans rémunération supplémentaire pour BMA, afin d'assurer la clôture de l'opération.

Le CRAC 2008 a été approuvé par délibération communautaire du 2 octobre 2009. Le bilan prévisionnel s'inscrit en légère amélioration par rapport aux équilibres du CRAC 2007 avec une amélioration complémentaire de 50 094€ qui porte la restitution prévisionnelle de l'excédent de bilan à 655 575 €. A la demande de la CUB une partie de cet excédent prévisionnel a été reversé par BMA dès 2009 à hauteur de 437 050,14 €

2.1.3 ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux

Cette opération s'inscrit dans le cadre des grandes orientations du développement urbain de l'agglomération à savoir la redynamisation des tissus existants, le rééquilibrage du développement urbain sur la rive droite, la mise en valeur des territoires riverains du fleuve et la structuration des déplacements autour des transports collectifs et du tramway. Elle s'inscrit sur environ 29 hectares, dont 10 hectares dédiés à la réalisation d'un parc urbain. La CUB a confié à BMA la réalisation de la ZAC "Cœur de Bastide" dans le cadre d'un avenant à la convention études-réalisations signé le 5 juillet 1999.

Un cofinancement européen d'un montant de 3,06 M€ a été obtenu par BMA au titre de l'objectif 2 et notifié le 15 janvier 2002.

Après achèvement des études, la convention a fait l'objet de cinq avenants. L'avenant n°3 notifié à BMA le 29 janvier 2007, prolonge la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'en juin 2009. L'avenant n°4 établit le montant de la participation de la CUB à 13,9

Rapport rédigé en novembre 2010

M€ notifié à BMA le 23 novembre 2007. L'avenant n°5, qui prolonge le contrat de concession jusqu'au 31 décembre 2011, a été signé le 27 novembre 2008 et notifié à BMA le 5 janvier 2009.

A ce jour, seul l'îlot D3 reste à commercialiser. Celle-ci doit intervenir en 2012, dans le cadre de l'extension du pôle universitaire de gestion, pour une livraison fin 2013. Au regard de ce calendrier, l'avenant n°6 vient prolonger la durée de la convention de concession jusqu'à fin 2014. Cette prolongation induit une augmentation de la rémunération de l'aménageur de 0,03 M€TTC.

Le CRAC 2009 a été approuvé par délibération du 22 octobre 2010. Au 31 décembre 2009, le bilan de la ZAC s'établit à 50,39 M€TTC, en augmentation de 0,02 M€par rapport au CRAC 2008. La participation communautaire est maintenue à 21,33 M€TTC, dont 8,57 M€au titre du groupe scolaire réalisé par la CUB, ce qui constitue une diminution de 33% de la participation de la CUB par rapport au bilan d'ouverture.

2.1.4 ZAC « Quai Chaigneau Bichon » à Lormont

Les objectifs de l'opération sont de reconstituer une porte du vieux Lormont et une entrée de ville, de créer un véritable quartier en bord de Garonne où seront développés des programmes de logements, services et commerces, et d'affirmer la vocation de détente et de loisirs par la réalisation d'équipements publics et d'un pôle d'animation sur les berges.

Le conseil communautaire du 18 octobre 2002 a confié à BMA la réalisation de la ZAC « Quai Chaigneau Bichon » à Lormont, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée le 27 novembre 2002.

L'avenant n°1 du 8 juillet 2005 a revu le montant de la participation communautaire à 225 597 €, elle était initialement de 900 554 €

La CUB ayant déjà versé à la société 400 000 €répartis entre 2003 et 2004, BMA a remboursé en 2006 le montant de 174 403 €correspondant à la différence entre le montant versé par la communauté et le montant de la participation revu en 2005.

Un avenant n°2 prolongeant la durée de la concession de 3 ans (jusqu'en 2010), a été notifié à BMA le 29 janvier 2007. Le conseil de communauté du 23 novembre 2007 a entériné la diminution du montant 36 970 €TTC de la participation de la Cub liée aux évolutions du dispositif fiscal.

L'avenant n° 3 pris en application du CRAC 2006 constate la diminution de la participation liée aux évolutions du dispositif fiscal et arrête un montant de 188 626 €

Au CRAC 2007, il a été mis en avant la possibilité d'introduire une mixité de programme sur les derniers îlots de la ZAC avec la réalisation de logements afin de garantir le niveau de recettes de cessions et une participation limitée de la part de la CUB.

Le CRAC 2008 respecte les équilibres financiers approuvés au CRAC 2007, cependant des incertitudes demeuraient quant à l'acquisition des îlots et une conjoncture dégradée ne facilitait pas la commercialisation des îlots 1,5 et 6. A l'instar du CRAC 2008, le CRAC 2009 laisse apparaître un total de dépenses de 1,06 M€TTC, principalement des travaux d'aménagements et des acquisitions foncières, contre 1,47 M€ TTC de recettes. Ces produits résultent de la cession d'unités foncières à deux bailleurs sociaux. Globalement, le bilan au 31 décembre 2009 a été arrêté à 2 616 654 € TTC et la participation communautaire reste inchangée depuis le CRAC 2007 à 188 626 €

La Convention de concession a été prolongée au 31 décembre 2013 par un avenant n°4 signé le 21 janvier 2010.

2.1.5 ZAC du « centre ville » de Mérignac

Les objectifs de l'opération sont de renforcer le pôle centre ville, en créant une nouvelle offre culturelle et de services, et en présentant une offre diversifiée de logements.

Ce projet va entraîner une dynamisation de l'activité commerciale et accompagnera l'arrivée du tramway au droit de l'avenue du Maréchal Leclerc en reconstruisant un front structuré.

Le conseil communautaire du 23 novembre 2007 a confié à BMA la concession d'aménagement de la ZAC « Centre Ville » de Mérignac. Un avenant signé le 3 septembre 2008 a permis un versement partiel de la participation en anticipation du premier CRAC et de faire face aux premières dépenses notamment d'acquisitions. Le premier versement de participation d'un montant de 607 993 € a été perçu le 7 novembre 2008.

Le CRAC 2008 a été adopté par délibération du 27 novembre 2009. Le bilan au 31 décembre 2008 a été arrêté à 15,58 M€ soit une augmentation de 1,95 M€TTC (+15,7%) par rapport au bilan initial du dossier de création/réalisation approuvé en octobre 2006. La participation communautaire (7,36 M€) demeure inchangée puisque la hausse des dépenses, qui tient au coût des acquisitions foncières, est compensée par celle des recettes prévisionnelles.

Le CRAC 2009 a été adopté par délibération du 22 octobre 2010. Le bilan au 31 décembre 2009 est arrêté à 15,59 M€TTC (+1%). Les dépenses se sont élevées à 0,51 M€TTC, dont 0,45 M€ TTC d'acquisitions foncières, les recettes n'étant que de 0,3 M€ TTC (Participation communautaire reçue). Pour 2010, la délibération prévoit le versement d'une participation communautaire de 3,31 M€TTC.

2.2. Mandats d'études préalables à la création de ZAC

2.2.1 ZAC « Lucien Faure-Bacalan » aux Bassins à Flot - Bordeaux

Il s'agit d'une convention de mandat entre la CUB et BMA pour la coordination des études nécessaires à la constitution du dossier de création-réalisation d'un projet de ZAC. Après l'abandon, d'un premier projet basé sur le plan guide réalisé par M. Antoine GRUMBACH, BMA a étudié un nouveau projet (bilan, programme de construction, programmes d'équipement publics) sur un secteur réduit aux îlots situés sur la plaque portuaire et sur la partie nord de Bacalan. Ce dossier a été remis à la CUB pour validation.

2.2.2 ZAC du Centre Ville de Blanquefort

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 21 décembre 2007. Parallèlement, la CUB lançait une consultation pour désigner l'aménageur de la ZAC. Cette procédure a été suspendue.

2.3 Les opérations propres

2.3.1 Réalisation d'un ensemble immobilier rue de Cursol à Bordeaux

Afin de compenser le repli de ses activités de maître d'ouvrage concédé sur les opérations d'aménagement de zones, BMA a souhaité élargir son champ d'interventions par le développement d'opérations patrimoniales.

Ainsi, la SEM BMA a initié différentes études sur un foncier situé rue de Cursol à Bordeaux dont elle est propriétaire. Aux termes des réflexions menées, un programme mixte a été retenu et présenté au Conseil d'Administration de la Société. Le tableau qui suit le détaille:

Objet	Surface (m ²)	Précisions
Logements libres	1 258,50 m ²	Construction de 17 logements libres, c'est-à-dire non conventionnés au sens du Code de la Construction et de l'habitation.
Logements sociaux	346,24 m ²	Construction de 6 logements sociaux financés en PLS.
Commerces	569,97 m ²	Création de 3 locaux commerciaux en RDC
Bureaux	744,89 m ²	
Places de parking		Réalisation de 61 places (53 en sous-sol et 8 en surface) pour une obligation réglementaire de 33 places.

Le prix de revient de cet ensemble immobilier, labellisé THPE selon la réglementation thermique 2005, est estimé à 10 060 106 euros TTC dont 6 954 322 euros de travaux.

A l'origine, ce programme devait être vendu, mais les surcoûts induits par le risque d'allongement des délais de commercialisation, du fait d'une conjoncture économique dégradée, ont décidé BMA à s'orienter vers une solution patrimoniale. La valeur de la localisation du projet tend à expliquer le souhait de BMA de mettre en place une telle solution.

Cependant, afin de ne pas obérer les capacités financières de la société, tout en assurant ses nouvelles orientations stratégiques, BMA a souhaité constituer une Société Civile Immobilière (SCI) dont elle détient la majorité des parts (55%), le reste étant réparti entre la CDC (30%) et la SA Emmo Aquitaine (15%), filiale immobilière de la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes. La finalité de ce montage est de permettre le partage du risque et réduire de fait les fonds propres mobilisés par BMA. La Société prévoit en effet d'apporter 2 500 K€ en comptes courants sur ce projet.

En pratique, la SEML BMA doit vendre dans, un premier temps, l'encours de l'opération Cursol (Foncier + études et fouilles archéologiques) à la SCI « Cursol » puis, dans un second temps, accompagnera la SCI, dans le cadre d'une prestation de

conduite d'opération, pour la réalisation des travaux. Pour financer cette acquisition, qui pour mémoire s'élève à 10 060 106 euros TTC, les associés de la SCI apportent 4 900 000 euros en comptes courants, le solde étant financé en grande partie par un prêt locatif social, pour 911 728 euros, et un prêt complémentaire, pour 4 239 454 euros. La gestion de la SCI et du programme immobilier construit sera assurée par les services de la SEML BMA.

L'année 2009 a été marquée par la modification du projet afin de réaliser un étage supplémentaire. Ce changement a fait l'objet d'un second PC modificatif déposé sur l'année en cours. La constitution de la SCI a été initiée durant l'exercice 2009 et devrait aboutir à sa création effective courant 2010. A cette fin, la CUB a autorisé la constitution de cette entité par délibération n°2009/0597 du 2 octobre 2009. La consultation des entreprises est intervenue en cours d'exercice et a permis l'attribution des marchés sur l'ensemble des lots, à l'exception d'un. De même, les demandes d'agrément PLS ont été faites auprès du Délégué des aides à la pierre.

La livraison de la résidence devrait intervenir en 2011.

2.3.2 Réalisation d'un ensemble immobilier dans l'îlot D de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux

Cette opération est menée afin de répondre à la demande de la CUB et de la Ville de Bordeaux d'implanter un programme de logement locatif social spécifique aux étudiants sur l'îlot D, réservé à un usage universitaire.

Le projet retenu présente les caractéristiques suivantes :

Type	Nombre	Etudiants logés
T1	194	194
T2	40	80
TOTAL	234	274
Surface utile totale de logements		4 803 m ²

Le marché a été attribué en mai 2009 à un groupement d'entreprises pour un montant de 8 337 375 €H.T. Les travaux ont débuté en juin 2009 et la résidence a été livrée en juin 2010. Dès son achèvement, le bâtiment a été loué au CROUS qui en assure la gestion à compter de la rentrée universitaire 2010.

Le plan de financement définitif de cette opération a été arrêté à 12 397 253 €TTC.

Son financement est assuré par :

- un emprunt type PHARE de la CDC pour un montant de 5 103 239 €;
- un emprunt PLS - DEXIA pour un montant de 6 213 244 €;
- une subvention du Conseil Régional s'élevant à 1 080 770 €

L'emprunt PLS bénéficie de la garantie communautaire pour l'intégralité du montant emprunté, soit 6 213 244 €

III - SITUATION FINANCIERE DE BMA

BMA est une SEM d'aménagement chargée d'opérations en concession et en mandat. Elle intervient pour le compte de ses cocontractants : principalement la Région et la Communauté Urbaine, mais aussi le Département de la Gironde et plusieurs communes de l'agglomération et du département.

L'activité de la société

<i>En milliers d'€</i>	2004	2005	2006	2007	2008	2009	évol 04/05	évol 05/06	évol 06/07	évol 07/08	évol 08/09
Volume des opérations (*)	62 306	67 298	67 162	51 890	32 799	35 110	8,0%	-0,2%	-22,7%	-36,8%	7,04%
Total Rémunérations	2 658	2 648	2 664	2 749	1 584	1 775	-0,4%	0,6%	3,2%	-42,3%	11,9%

() Ce montant est une mesure de l'activité des SEM, il représente le montant TTC des dépenses réalisées toutes opérations confondues.*

En 2009, BMA gère un volume d'opérations de 35,11 M d'€ le volume d'opérations est composé principalement de mandats menés pour le compte de la Région, la Communauté et d'autres collectivités. Le volume d'opérations traitées en 2009 connaît une progression par rapport à l'exercice antérieur, qui permet d'améliorer le niveau de rémunération de la Société. Hors opérations d'aménagement, le montant des rémunérations issues des opérations et des études s'établit en 2009 à 1 564 836 € contre 1 398 407 € pour l'exercice précédent. Cette tendance devrait se maintenir sur l'exercice 2010.

Eléments généraux sur la situation financière de la société

<i>En milliers d'€</i>	2007	2008	2009	évol 2007/2008	évol 2008/2009
Capital social	3 946	3 946	3 946	0,0%	0,0%
Fonds propres	7 882	8 544	8 851	8,4%	3,59%
Chiffre d'affaires	5 459	6 803	3 071	24,6%	-54,8%
Chiffre d'affaires hors mandats et concessions (*)	2 480	1 397	1 565	-43,7%	12,0%
Résultat net	308	319	307	3,5%	-3,8%
Résultat d'exploitation	82	247	-424	200,9%	-272%
Résultat financier	806	842	530	4,5%	-37,0%

Rapport rédigé en novembre 2010

Résultat exceptionnel	-412	-515	278	24,8%	-154%
Rentabilité nette (résultat net/capital)	7,8%	8,1%	7,8%		

(*) Les SEM d'aménagement sont en charge d'opération en concession et en mandat. Elles interviennent pour le compte de leurs cocontractants. Les opérations concédées se retrouvent dans leurs comptes, ce qui en rend la lecture difficile.

Aussi, les SEM d'aménagement présentent leurs comptes selon une approche « consolidée » mais aussi en analytique qui fait la distinction entre quatre parties : fonctionnement, opérations propres, mandats, et enfin concessions d'aménagement.

Pour caractériser la situation financière, il est proposé de ne retenir que la partie « fonctionnement » et « opérations propres » portées par la SEM.

C'est pourquoi l'analyse du chiffre d'affaires exclut les opérations de concessions et de mandats.

En 2009, les fonds propres de la société progressent de 3,59 % et la rentabilité nette (résultat net sur capital social) atteint un niveau de 7,8%.

L'analyse du chiffre d'affaires

<i>En milliers d'€</i>	2006	2007	2008	2009	évol 2008/2009
Rémunérations sur Etudes	265	215	57	84	47,3%
Rémunérations sur mandats	2 035	2 264	1 340	1 481	10,5%
Conseil régional	1 809	1 580	1 238	1 428	15,3%
Communauté Urbaine	151	67	21	4	-80,9%
Ville de bordeaux	5	1	0	0	NS
Autres collectivités et privés	71	125	81	49	-39,5%
Autres produits	223				
Chiffre d'affaires hors mandats et concessions	2 523	2 480	1 397	1 565	12,0%
Rémunération sur concessions	364	270	187	210	12,3%
Total des rémunérations	2 664	2 749	1 584	1 775	12,0%
Total des rémunérations et autres produits	2 887	2 749	1 584	1 775	12,0%

Eléments relatifs au fonctionnement de la société

<i>En milliers d'€</i>	2006	2007	2008	2009	évol 2005/2006	évol 2007/2008	évol 2008/2009
Produits d'exploitation	4 341	6 712	4 867	4 478	54,6%	-27,5%	-8,0%
Charges d'exploitation ou de fonctionnement	4 149	6 630	4 620	4 902	59,8%	-30,3%	6,1%
Dont Masse salariale	1 886	2 042	2 089	1 896	8,3%	2,3%	-9,2%
Résultat d'exploitation	192	82	247	-424	-57,3%	200,9%	-271,7%
Produits financiers	627	1 143	1 102	620	82,4%	-3,6%	-43,74%
Charges financières	233	337	260	90	44,9%	-22,9%	-65,4%
Résultat financier	394	806	842	530	104,6%	4,5%	-37,1%
Produits exceptionnels	278	76	186	328	-72,5%	143,1%	76,34%
Charges exceptionnelles	92	489	701	50	432,0%	43,3%	-92,9%
Résultat exceptionnel	186	-413	-515	278	-321,9%	24,8%	-154,0%
Résultat net	441	308	319	307	-30,2%	3,5%	-3,76%

Le résultat d'exploitation est déficitaire de -424 K€ et le résultat net comptable, après résultats financiers et exceptionnels, s'élève à 307 K€ après impôts. Le résultat net est en repli de -3,76 %. La dégradation des produits d'exploitation tient principalement à :

- La réduction du taux de rémunération de l'activité du secteur des mandats de constructions publiques (-140 K€) ;
- La diminution des recettes sur les opérations propres, pour un montant de 2 900 K€

Cependant, comparé à l'exercice précédent, le résultat d'exploitation 2009 demeure supérieur à celui de 2008, hors opérations propres. En effet, le résultat d'exploitation s'établissait à -927 K€ en 2008 contre -469 K€ en 2009. Le résultat d'exploitation 2008 généré par les opérations en propre, soit 1 174 K€, a permis, hors éléments financiers et exceptionnels, de plus que compenser la dégradation du résultat d'exploitation de BMA sur l'exercice antérieur.

Le résultat financier se contracte de 37,1 % du fait de la baisse du taux de rémunération des placements. Le résultat exceptionnel s'établit à 278 K€ et s'explique par :

- . Des reprises sur provisions pour 247 K€
- . Une dotation supplémentaire aux provisions pour - 50 K€
- . La régularisation d'un compte d'attente sur opérations en mandat pour 75 K€

Dans un contexte de plus en plus concurrentiel, la société a pu maintenir sa rentabilité grâce à la diversification de ses activités, en particulier par le développement de ses activités propres. L'année 2009 a été marquée par une amélioration de son volume d'activité qui doit se confirmer en 2010.

* * *

B.M.A.

Identité	
Dénomination sociale :	BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT
Date de création :	28/06/1965
Durée :	Prend fin le 28/06/30
Objet social :	Aménagement urbain
Siège social :	25, rue Jean Fleuret 33 000 Bordeaux tél. : 05.56.99.31.99
Directeur Général :	M. Gerasimo Corresp : service comptable : Mr Dupin

Capital social et composition en €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA et AG
CUB	1 693 037	42,91%	111 056	5	MM. BOBET, DUPOUY, GUILLEMOTEAU, MAURIN, ROUYEYRE
Bordeaux	542 093	13,74%	35 559	2	MM. JUPPE (Président), DUCHENE
Dpt Gironde, Ville de Mérignac et d'Arcachon	231 723	5,87%	15 200	3	M. JAULT, M. BAUDRY, M. CHANSAREL
TOTAL COL. LOCALES	2 466 853,00	62,52%	161 815	10	
CDC	620 117,00	15,72%	40 677	1	M. ROLAND-BILLECART
Autres	858 547,00	21,76%	56 317	5	M. LEPORE (Dexia Crédit Local) M. DEJEAN (Domofrance) M. DELRIEU (CEAN) M. MOLLAT (CCIB) M. TAVERNIER (Comité local des Banques de la Gironde)
TOTAL PRIVES	1 478 664,00	37,48%	96 994	6	
TOTAL GENERAL	3 945 517,77	100,00%	258 809	16	

Principaux chiffres en milliers d'euros

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Fonds propres	6 746	7 133	7 575	7 882	8 544	8 851
Chiffre d'Affaires	14 010	10 782	5 455	5 459	6 803	3 071
Chiffre d'Affaires hors mandats et concessions(*)	2 117	2 180	2 523	2 480	1 397	1 565
Volume d'opérations	62 306	67 298	67 162	51 890	32 799	35 110
Rémunérations	2 659	2 648	2 664	2 749	1 584	1 775
Résultat d'exploitation	429	176	192	82	247	- 424
Résultat financier	446	338	394	806	842	530
Résultat exceptionnel	-3	119	186	-412	- 515	278
Résultat net	574	387	441	308	319	307
Effectif moyen	26	26	26	26	23	22

(*) Il reflète le chiffre d'affaires réalisé par la société, principalement la rémunération sur la conduite des opérations.

Documents contractuels

Conventions d'aménagement :

Zac du Centre ville de Talence convention du 6 octobre 1998
Zac Coeur de Bastide Bordeaux, convention du 26 mai 1997
Zac du Centre ville de Saint Médard en Jalles, convention du 21 juillet 1997
Zac Quai Chaigneau Bichon à Lormont, convention du 27 novembre 2002
Zac du Centre ville de Mérignac, convention février 2008

Mandats :

Mandat pour la réhabilitation du MIN de Brienne + autres mandats sur le MIN (Pomona, SICAMUS)
Réalisation d'équipements ZAC Quai Chaigneau Bichon
Coordination des études constitution dossier création réalisation ZAC Centre Ville Mérignac
Coordination études pré-opérationnelles ZAC Lucien Faure Bacalan Bordeaux
Coordination études pré-opérationnelles ZAC Centre Ville de Blanquefort

Divers :

- Commissaire aux comptes : MM. B. Lassus et M. Delbast, Cabinet Lassus, 82 Av. de Tivoli, 33 110 Le Bouscat (suppléant : M. DELBAST).
- Publicité : Me Yaigre, 14 Rue de Grassi, 33 000 Bordeaux, tél. 56.44.40.70 fax. 56.52.21.66