

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 16 décembre 2011
(convocation du 5 décembre 2011)

Aujourd'hui Vendredi Seize Décembre Deux Mil Onze à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, M. MANGON Jacques, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 15
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h 00
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard jusqu'à 9 h 45
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe
M. GAUTE Jean-Michel à M. DAVID Jean-Louis
M. GELLE Thierry à M. CAZABONNE Alain
M. LABISTE Bernard à M. FREYGEFOND Ludovic à partir de 11 h 00
M. LAMAISSON Serge à M. MAURRAS Franck à jusqu'à 10 h 40
M. PIERRE Maurice à M. TURON Jean-Pierre à partir de 12 h 00
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 10
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis jusqu'à 10 h 50
M. SOUBABERE Pierre à M. HERITIE Michel
Mme. TERRAZA Brigitte à Mme. DE FRANCOIS Béatrice
Mme BONNEFOY Christine à M. GARNIER Jean-Paul jusqu'à 10 h 40
M. BONNIN Jean-Jacques à M. DUART Patrick jusqu'à 11 h 50
M. BOUSQUET Ludovic à M. MANGON Jacques
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. COLLET Brigitte
Mme COUTANCEAU Emilie à Mme BOST Christine à partir de 12 h 00
Mme. DELATTRE Nathalie à M. DELAUX Stéphan
Mme DELTIMPLE Nathalie à Mme FAORO Michèle jusqu'à 11 h 00
M. DOUGADOS Daniel à M. BAUDRY Claude de 10 h 30 à 12 h 00
M. DUART Patrick à M. BONNIN Jean-Jacques à partir de 11 h 50

Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
Mme. FOURCADE Paulette à M. TOUZEAU Jean
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. PUJOL Patrick à partir de 11 h 50
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal à partir de 12 h 00
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. TRIJOULET Thierry jusqu'à 10 h 30
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme. BREZILLON Anne
Mme. HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12 h 00
Mme. LAURENT Wanda à M. ROBERT Fabien
M. LOTHAIRE Pierre à Mme. DESSERTINE Laurence
M. MAURIN Vincent à M. GUICHARD Max
M. MOGA Alain à Mme. LIRE Marie Françoise
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PIAZZA Arielle à M. QUANCARD Denis jusqu'à 9 h 45
M. PEREZ Jean-Michel à Mme. DIEZ Martine
M. REIFFERS Josy à Mme TOUTON Elisabeth jusqu'à 10 h 40
Mme. SAINT-ORICE Nicole à M. SOLARI Joël
M. SENE Malick à M. DAVID Alain
M. SIBE Maxime à M. SOUBIRAN Claude
Mme WALRYCK Anne à M. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 h 00

LA SEANCE EST OUVERTE

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 2011-Exercice 2010

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

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.

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2010	2011*
Nombre de réunions du Conseil d'Administration	1	2
Nombre de réunions de l'Assemblée Générale	1	1
dont A.G. Extraordinaire	0	0
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2010	2011*
Publics	Non	Oui***
Privés	Oui**	Oui****
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2010	2011*
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
Conseil d'administration du 30 mai 2011 : Suite à la démission de M Alain JUPPE de la présidence du Conseil d'Administration, les administrateurs élisent à l'unanimité M. Michel DUCHENE en qualité de Président du Conseil d'Administration. * jusqu'à la date de rédaction du rapport : septembre 2011. ** M. Roland-Billecart remplace M. Terren, en tant que représentant permanent de la CDC au conseil d'administration et aux assemblées générales de BMA. *** Mme Christine Bost remplace M Patrick Guillemoteau et son suppléant Alain Dupouy (pour les AG) pour la communauté urbaine de Bordeaux. **** Mme Fabienne Fuck remplace M. Nicolas Tavernier, pour le comité des banques de gironde.		

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
C.A (84 ^{ème} séance)	2/03/2010	- 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 - Présentation du projet de résolutions à l'AGO
A.G.O.	25/03/2010	- 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
C.A (85 ^{ème} séance)	01/04/2011	- Approbation du procès verbal de la séance du 2/03/2010 - Désignation de deux représentants permanents de personne morale administrateur : Désignation de Mme Christine Bost en remplacement de Messieurs Patrick Guillemoteau et son suppléant Alain Dupouy (pour les AG) pour la CUB ; désignation de Mme Fabienne Fuck en remplacement de M. Nicolas Tavernier, pour le comité des banques de gironde. - Renouvellement d'un mandat d'un administrateur : la Caisse d'Epargne Aquitaine, Poitou-Charente. - Rémunération du directeur général : attribution d'une prime exceptionnelle de 10 % du salaire brut annuel. - Présentation du projet de déménagement du siège social de la société. - Présentation organigramme de BMA (mars 2011). - Arrêté des comptes au 31 décembre 2010

		- Présentation du rapport d'activité - Rapport de la commission des marchés - Présentation du rapport de gestion - Présentation du projet de résolutions à l'AGO - Information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage une perte de – 80 K€ au titre de l'année 2010. - Présentation du budget 2011 - Présentation de l'activité de la société pour le 1^{er} trimestre 2011.
A.G.O.	18/04/2011	- Rapport de gestion au conseil d'administration pour l'exercice 2010 - Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2010 - 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 2010 - Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes - Renouvellement du mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne Aquitaine, Poitou Charente - Affectation du résultat de l'exercice 2010
CA (86 ^{ème} séance)	30/05/2011	- Approbation du procès verbal de la séance du 1/04/2011. - Election du président du conseil d'administration : démission de M. Alain Juppé qui est remplacé par M. Michel Duchêne. - Option pour la séparation de la présidence du conseil d'administration et de la direction générale de la société : article 19 des statuts. - Reconduction du directeur général : M. Pascal Gerasimo. - Reconduction de la composition de la commission des marchés. - Fixation des seuils de passation des marchés pour les travaux et prestations intellectuelles.

II - 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 a décidé 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.

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.

Dès l'approbation du CRAC 2009 de clôture et émission du titre de recettes correspondant, BMA a procédé à la restitution à la CUB de la trésorerie disponible de 40 318 € HT.

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 (avenant 5), sans rémunération supplémentaire pour BMA, afin d'assurer la clôture de l'opération.

Le CRAC 2009 a été approuvé par délibération communautaire du 22 octobre 2010. Le bilan prévisionnel s'inscrit en légère amélioration par rapport aux équilibres du CRAC 2008. A la

demande de la CUB une partie de l'excédent prévisionnel a été reversé par BMA à hauteur de 218 525 €, conformément à la délibération du conseil communautaire du 22 octobre 2010.

Le CRAC 2010 de clôture a été remis en mars 2011 ; il sera approuvé par le conseil communautaire fin d'année 2011.

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 15 janvier 2002.

Après achèvement des études, la convention a fait l'objet de six 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 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.

Le CRAC 2010 a été remis en mars 2011 ; il sera approuvé par le conseil communautaire fin d'année 2011.

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 con state 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.

Le CRAC 2010 a été remis en mars 2011 ; il sera approuvé par le conseil communautaire fin d'année 2011.

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. En effet, la hausse des dépenses, qui tient au coût des acquisitions foncières, doit a priori être 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.

Par délibération en date du 21 janvier 2011, la communauté urbaine de Bordeaux cède à BMA l'îlot 3 de la ZAC pour un montant de 0,6 M€ TTC.

Le CRAC 2010 a été remis en mars 2011 ; il sera approuvé par le conseil communautaire fin d'année 2011.

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 présenté à la CUB le 26 mai 2009.

Après intégration des remarques formulées par les services communautaires, la CUB a acté la remise par BMA de l'ensemble des éléments attendus dans le cadre de son marché et demandé à BMA de solder le protocole et ainsi de mettre fin à cette étude. Les éléments nécessaires à la clôture financière ont été adressés à la CUB fin 2010. Le Conseil de communauté du 23 septembre 2011 a délivré quitus à BMA.

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 annulée en juin 2010.

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 concédées sur les opérations d'aménagement, 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 (m²)	Précisions
Logements libres	1 258,50 m²	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 m²	Construction de 6 logements sociaux financés en PLS.
Commerces	569,97 m²	Création de 3 locaux commerciaux en RDC
Bureaux	744,89 m²	
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'Epargne 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, accompagner 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 ce même exercice 2009 et s'est concrétisé le 25 février 2010 où la SCI BMA-CURSOL a été créée. 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 courant 2009 et a permis l'attribution des marchés et leurs notifications au cours de l'année 2010. De même, les demandes d'agrément PLS ont été faites auprès du Délégué des aides à la pierre.

L'ordre de service de démarrage du projet a été initié au 25 février 2010 avec une livraison de cette opération prévue au 4^{ème} trimestre 2011.

Une réduction du nombre de logements, du fait de l'augmentation des surfaces de bureaux, ont été nécessaires afin d'accueillir la Direction Régionale de la CDC et les bureaux de BMA. Le programme ne comporte plus que 14 logements dont 3 logements locatifs conventionnés.

2.3.2 Immeuble de la pharmacie – 36 rue de Cursol

Par acte du 31 décembre 2010, BMA s'est porté acquéreur de l'immeuble situé au 36 rue de Cursol auprès de la SCI CURSOL REPUBLIQUE, gérée par le pharmacien M. Sakhar SOUEIDAN, pour 460 000 €. Cette acquisition permet essentiellement de lever deux servitudes existantes au bénéfice de M. SOUEIDAN qui pourraient pénaliser le projet voisin.

En 2011, BMA assurera la mise au point des conditions de valorisation de cet immeuble.

2.3.3 Réalisation de logements sociaux pour étudiants 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. Trois avenants se sont succédés ; ils ont eu pour effet de porter le montant du projet à 8 775 394,04 €. 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 12 245 097 € TTC.

Son financement est assuré par :

- un emprunt type PHARE de la CDC pour un montant de 4 957 897 € ;
- un emprunt PLS - DEXIA pour un montant de 6 213 244 € ;
- une subvention du Conseil Régional s'élevant à 1 073 957 €.

L'emprunt PLS bénéficie de la garantie communautaire pour l'intégralité du montant emprunté, soit 6 213 244 €, ainsi que l'emprunt PHARE pour 4 957 897 €, majoré des intérêts courus pendant la phase de préfinancement et capitalisés.

Au 1^{er} janvier 2011, le capital restant dû garanti s'élevait à 11 361 688 €.

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

En milliers d'€	2005	2006	2007	2008	2009	2010	évol 2008/2009	évol 2009/2010
Volume des opérations (*)	67 298	67 162	51 887	32 799	35 110	40 453	7,05%	15,22%
Total Rémunérations	2 648	2 664	2 167	1 586	1 775	1 853	11,90%	4,43%

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

En 2010, BMA gère un volume d'opérations de 40,45 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 2010 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 2010 à 1 731 K€ contre 1 565 K€ pour l'exercice précédent. Cette tendance devrait se maintenir sur l'exercice 2011.

Eléments généraux sur la situation financière de la société

En milliers d'€	2005	2006	2007	2008	2009	2010	évol 2008/2009	évol 2009/2010
Capital social	3 946	3 946	3 946	3 946	3 946	3 946	0,0%	0,0%
Fonds propres	7 133	7 575	7 882	8 544	8 851	10 237	3,6%	15,7%
Chiffre d'affaires	10 782	5 455	5 459	6 803	3 071	4 442	-54,9%	44,6%
Chiffre d'affaires hors mandats et concessions (*)	2 180	2 300	2 480	1 398	1 565	1 981	11,9%	26,6%
Résultat net	387	441	308	319	307	658	-3,6%	114,2%
Résultat d'exploitation	177	192	82	247	-424	285	-271,5%	-167,2%
Résultat financier	338	394	806	842	530	513	-37,0%	-3,4%
Résultat exceptionnel	119	186	-413	-515	278	117	-154,0%	-57,9%
Rentabilité nette (résultat net/capital)	9,8%	11,2%	7,8%	8,1%	7,8%	16,7%		

(*) 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 2010, les fonds propres de la société progressent de 15,7 % et la rentabilité nette (résultat net sur capital social) atteint un niveau de 16,7%.

L'analyse du chiffre d'affaires

En milliers d'€	2005	2006	2007	2008	2009	2010	évol 2008/2009	évol 2009/2010
Rémunérations sur Etudes	93	265	124	58	84	70	46,4%	-16,6%
Rémunérations sur mandats	2 087	2 035	1 774	1 341	1 481	1 661	10,4%	12,2%
Conseil régional	1 551	1 809	1 580	1 238	1 428	1 494	15,3%	4,7%
Communauté Urbaine	196	151	67	21	4	0	-79,9%	-100,0%
Ville de bordeaux	22	5	1	0	0	0		
Autres collectivités et privés	317	71	125	82	49	166	-40,4%	242,1%
Autres produits	0	223	0	0	0	0		
Chiffres d'affaires hors mandats et concessions	2 180	2 523	1 897	1 398	1 565	1 731	11,9%	10,6%
Rémunération sur concessions	468	364	269	188	210	122	11,9%	-41,7%
Total des rémunérations	2 648	2 664	2 167	1 586	1 775	1 853	11,9%	4,4%
Total des rémunérations et autres produits	2 648	2 887	2 167	1 586	1 775	1 853	11,9%	4,4%

Le tableau ci-dessus mentionne des rémunérations et autres produits en légère progression (+ 4,4%) ; cette progression se justifie par la diminution des études (- 16,6 %) et des concessions (- 41,7 %) alors que les rémunérations sur mandats augmentent de + 12,2 %.

On note une baisse du secteur d'activité des concessions.

Eléments relatifs au fonctionnement de la société

<i>En milliers d'€</i>	2005	2006	2007	2008	2009	2010	évol 2008/2009	évol 2009/2010
Produits d'exploitation	8 971	7 908	6 712	4 867	4 478	3 346	-8,0%	-25,3%
Charges d'exploitation	8 795	7 715	6 630	4 620	4 902	3 061	6,1%	-37,6%
Dont Masse salariale	1 881	1 886	2 042	2 089	1 896	1 944	-9,3%	2,6%
Résultat d'exploitation	177	192	82	247	-424	285	-271,5%	-167,2%
Produits financiers	500	627	1 143	1 102	620	683	-43,7%	10,1%
Charges financières	163	233	337	260	90	170	-65,5%	89,7%
Résultat financier	338	394	806	842	530	513	-37,0%	-3,4%
Produits exceptionnels	300	278	76	186	328	245	76,3%	-25,3%
Charges exceptionnelles	181	92	489	701	50	128	-92,9%	156,0%
Résultat exceptionnel	119	186	-413	-515	278	117	-154,0%	-57,9%
Résultat net	387	441	308	319	307	658	-3,6%	114,2%

Le résultat d'exploitation est bénéficiaire de 285 K€ et le résultat net comptable, après résultats financiers et exceptionnels, s'élève à 658 K€ après impôts. Le résultat net est en forte progression.

En effet, le total des charges d'exploitations (hors charges financières et hors concessions) est en baisse par rapport à 2009. Cette diminution s'explique principalement par une réduction des charges liées aux opérations propres.

De plus, l'augmentation des recettes d'exploitation s'explique essentiellement par :

- l'augmentation de la rémunération de l'activité du secteur des mandats de constructions publiques (+ 180 K€),
- une augmentation des recettes sur opérations propres (+ 188 K€),
- l'impact de la nouvelle activité de location des logements étudiants depuis juillet 2010 (+ 250 K€)
- la réduction de l'activité du secteur études et concessions amoindrit l'évolution constatée.

Le résultat financier reste stable en passant de 530 K€ en 2009 à 513 K€ en 2010.

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 2010 a été marquée par une amélioration de son volume d'activité qui doit se maintenir en 2011.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

VU l'article 5.1 de la loi 2002-1 du 2 janvier 2002 qui stipule que les administrateurs des collectivités territoriales doivent présenter chaque année 1 rapport écrit à leur assemblée délibérante.

ENTENDU le rapport de présentation

DECIDE

Article unique :

Le conseil de communauté décide d'adopter le rapport présenté par l'administrateur représentant la Communauté urbaine de Bordeaux au sein du Conseil d'administration de BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT, au titre de l'exercice 2010.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 16 décembre 2011,

Pour expédition conforme,
par délégation,
la Vice-Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
12 JANVIER 2012**

PUBLIÉ LE : 12 JANVIER 2012

Mme. CHRISTINE BOST