

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 21 décembre 2012
(convocation du 10 décembre 2012)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Décembre Deux Mil Douze 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, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON 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. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphane, 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, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PEREZ Jean-Michel, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle à partir de 11 h 30
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe à partir de 12 h 10
Mme. FAYET Véronique à M. BOUSQUET Ludovic jusqu'à 12 h 10 et à Mme BONNEFOY Christine à partir de 12 h 10
M. GAUTE Jean-Michel à Mme. DESSERTINE Laurence
Mme. ISTE Michèle à Mme. MELLIER Claude
Mme LIRE Marie-Françoise à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre jusqu'à 11 h 20
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 9 h 55 et partir de 12 h 15
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 20 et à partir de 11 h 35
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle à partir de 11 h 35
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard
M. BOUSQUET Ludovic à M. ROBERT Fabien à partir 12 h 20
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. COLLET Brigitte
M. CAZENAVE Charles à M. BRUGERE Nicolas
M. DAVID Yohan à M. DUCASSOU Dominique
Mlle. DELTIPLE Nathalie à Mme. EWANS Marie-Christine
Mme DESSERTINE Laurence à M. DELAUX Stéphane à partir de 12 h 10
Mme EL KHADIR Samira à M. TRIJOLET Thierry à partir de 11 h 50

M. GUICHOUX Jacques à Mme De FRANCOIS Béatrice à partir de 12 h 10
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. LABISTE Bernard à partir 12 h 10
M. LOTHAIRE Pierre à M. DAVID Jean-Louis
M. MAURIN Vincent à M. OLIVIER Michel à partir de 10 h 35
M. MOGA Alain à Mme SAINT-ORICE Nicole à partir de 11 h 20
M. MOULINIER Maxime à M. HERITIER Michel à partir de 12 h 10
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. WALRYCK Anne
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 11 h 35
M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine
M. ROUVEYRE Matthieu à M. PEREZ Jean-Michel jusqu'à 9 h 50
Mme SAINT ORICE Nicole à Mme LAURENT Wanda jusqu'à 10 h 50 et à partir de 12 h 50
M. SIBE Maxime à Mme TOUTON Elisabeth à partir de 11 h 45

LA SEANCE EST OUVERTE

**Rapport des administrateurs de BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT -
Délibération**

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'Établissement Public communautaire.

Enfin, le troisième chapitre traitera de la situation financière de la société sur la base des derniers comptes arrêtés.

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

Synthèse

BMA est une SEM d'aménagement chargée d'opérations en concession et en mandat qui intervient pour le compte de ses cocontractants : Région, CUB, département et autres communes.

- **Convention d'aménagement :**

1- ZAC du centre-ville à Talence – Dossier engagé en 1992 et clôturé en 2009.

Délibération CUB prise en 2012 pour poursuivre le contentieux fiscal entre BMA et la direction des services fiscaux de la Gironde.

2- ZAC du centre-ville de Saint Médard en Jalles – Dossier ouvert en 1997 et cloturé en 2011.

3- ZAC « cœur de Bastide » à Bordeaux – Dossier ouvert en 1999. L'îlot D3 reste à commercialiser à mi-2011.

4- ZAC « Quai Chaigneau Bichon » à Lormont – Dossier ouvert en 2002. Quitus à BMA pour sa mission de mandataire en 2011. Evolution programmatique générée par des difficultés foncières depuis 2009.

5- ZAC du « centre-ville » de Mérignac – Dossier ouvert en 2007, travaux de réseaux réceptionnés en 2011 et engagement des travaux de la phase 2.

- **Mandats d'études préalables à la création de ZAC :**

ZAC « Lucien Faure-Bacalan » aux bassins à flot à Bordeaux – quitus en 2011 de la mission à BMA.

- **Opérations propres :**

1- Réalisation d'un ensemble immobilier rue de Cursol à Bordeaux – emménagement de BMA dans les locaux, ensemble des travaux réceptionné en janvier 2012.

2- Immeuble de la pharmacie 36 rue de Cursol – mise à disposition provisoire en 2011.

3- Réalisation de logements sociaux pour étudiants dans l'îlot D de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux - début des travaux en juin 2009 et livraison de la résidence en juin 2010. Emprunt PLS et Phare bénéficient de la garantie communautaire pour l'intégralité du montant emprunté (11,2 k€).

- **La situation financière :**

Volume d'activités 2011 égal à 80,01 M€ HT en forte augmentation par rapport aux années antérieures (+54,4 % par rapport à 2010). Chiffre d'affaires, mandats et autres opérations propres en croissance depuis 2009 respectivement 1,6 M€ (2009) 2M€

(2010) et 3,3 M€ (2011). Fort résultat net en 2011 +1,2 M€ (comparé à 0,3 en 2009 et 0,7 en 2010).

Situation financière saine et satisfaisante.

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	2011	2012⁽¹⁾
Nombre de réunions du Conseil d'Administration	2	1
Nombre de réunions de l'Assemblée Générale	1	1
dont A.G. Extraordinaire	0	0
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2011	2012⁽¹⁾
Publics	Oui ⁽²⁾	Non
Privés	Oui ⁽³⁾	Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2011	2012⁽¹⁾
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non

(1) jusqu'à la date de rédaction du rapport : septembre 2012.

(2) Mme Christine Bost remplace M Patrick Guillemoteau et son suppléant Alain Dupouy (pour les AG) pour la communauté urbaine de Bordeaux.

(3) 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 (85 ^{ème} séance)	01/04/2011	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
CA (87 ^{ème} séance)	08/03/2012	<ul style="list-style-type: none"> • Approbation du procès verbal de la séance du 30/05/2011. • Renouvellement pour 6 ans des mandats de trois administrateurs de la SA d'HLM DOMOFrance, de DEXIA CREDIT LOCAL et du COMITE DES BANQUES DE GIRONDE DE L'ASSOCIATION BANCAIRE FRANCAISE. • Changement du siège social au 38 rue de Cursol à Bordeaux et modification des statuts en conséquence (article 4). • La démarche de Haute Qualité Environnementale travaille à la certification ISO 14001, visée en 2012. • Mandatement du président pour étudier l'absorption par BMA de la S.A.E.M.L. Société des Grands

		<p>Garages Parkings de Bordeaux et de la S.AE.M.L. InCité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présentation du rapport d'activité. • Approbation à l'unanimité des orientations et des décisions prises, notamment les acquisitions, les promesses, les ventes réalisées, les contrats de prêts signés et les différentes dépenses engagées. • Approbation à l'unanimité des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2011. • Approbation à l'unanimité du projet de rapport de gestion qui sera présenté à l'AGO. • Présentation du projet de résolutions à l'AGO. • Approbation à l'unanimité des conventions règlementées entre BMA et la SCI BMA-CURSOL. En 2011 : avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 €) ; facturation par BMA de 12 000 € H.T. au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA. En 2012, modification de la facturation de gérance administrative, juridique et financière. • Présentation puis approbation du budget 2012. • Information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage une perte de – 28 K€ au titre de l'année 2011. • Présentation des projets d'opérations propres pour 2012 : Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide ; Ilot de Santé Navale, Ilot de la « Fourrière » Bassins à Flot ; Ilot des remparts, lot 5, ERP Lateulade ; réalisation d'un équipement universitaire dans l'îlot D3 de la ZAC « Coeur de Bastide » à Bordeaux ; réalisation d'un îlot tertiaire dans l'îlot 1 et d'un îlot de logements dans l'îlot 6 de la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont.
A.G.O.	23/03/2012	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de gestion au conseil d'administration pour l'exercice 2011. • Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2011. • 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 2011. • Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes.

- Renouvellement pour 6 ans des mandats de trois administrateurs de la SA d'HLM DOMOFRANCE, de DEXIA CREDIT LOCAL et du COMITE DES BANQUES DE GIRONDE DE L'ASSOCIATION BANCAIRE FRANCAISE.
- Affectation du résultat de l'exercice 2011.
- Validation du transfert du siège social au 38 rue de Cursol à Bordeaux et de la modification conséquente des statuts de la société.

II - RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC LA C.U.B

2.1 Conventions d'aménagement

1. ZAC du centre-ville à Talence

Les principaux objectifs de cette opération sont la recomposition 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.

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 € 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 procédera à la restitution à la CUB de la trésorerie disponible de 40 318 € HT.

En 2011, BMA reste dans l'attente de la validation par le Conseil de communauté.

Dans le cadre de l'opération, la CUB a été amenée, conformément aux éléments du dossier de création-réalisation de la ZAC et aux CRAC approuvés, à opérer des versements de participations financières à l'équilibre du bilan de la ZAC.

Ces sommes étaient considérées par les services fiscaux comme assujetties à la TVA jusqu'à un changement de cadre réglementaire intervenu en juin 2006. Ce changement réglementaire a conduit BMA, en accord avec la CUB, à engager plusieurs actions auprès des services fiscaux afin d'obtenir la restitution des sommes prélevées à tort par le Trésor Public au titre de la TVA sur les participations.

Une délibération du conseil communautaire du 16 mars 2012 formalise les engagements réciproques entre BMA et la CUB afin de permettre, dans l'intérêt financier de la CUB, la poursuite par BMA du contentieux fiscal l'opposant à la Direction des services fiscaux de la Gironde sans compromettre le calendrier de clôture de l'opération d'aménagement.

2. ZAC du centre-ville de Saint Médard en Jalles

Les objectifs du projet sont la densification 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 avec une différence 2 728 €. 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 € ; ce recouvrement a été autorisé par le conseil communautaire du 22 octobre 2010.

Le CRAC 2010 et le dossier de clôture définitif ont été adressés à la CUB le 4 juillet 2011. Un excédent de 43 305 € a été constaté lors de la clôture des comptes. Il sera reversé à la CUB après approbation du CRAC. En 2011, BMA reste en attente d'un retour sur les éléments remis et d'une validation par le conseil de CUB.

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. L'avenant n°6, du 27 décembre 2010, prolonge la convention jusqu'au 31 décembre 2014.

A mi-2011, seul l'îlot D3 reste à commercialiser pour une extension du pôle universitaire de gestion. Face aux incertitudes quant à la possibilité de finaliser les acquisitions foncières auprès de RFF sur l'îlot D3, BMA se propose de se porter acquéreur en 2012 des droits à construire attachés à cet îlot, 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 a permis de saisir EDF en vue d'obtenir une prolongation de la convention relative au préfinancement et au remboursement de raccordement électrique de la ZAC.

Le CRAC 2010 a été approuvé par délibération du 23 septembre 2011. Au 31 décembre 2010, le bilan de la ZAC s'établit à 50,38 M€, en diminution de 3 970 € par rapport à 2009. La participation communautaire est maintenue à 21,33 M€ TTC, dont 8,57 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par la CUB. Le trop perçu sur le versement de la participation communautaire est de 0,58 M€. La délibération précitée autorise le recouvrement de 0,291 M€ en 2011.

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.

Une délibération du 23 septembre 2011 donne quitus à BMA pour sa mission de mandataire et valide de régler à BMA la rémunération prévue pour l'accomplissement de la mission.

Le CRAC 2010 a été approuvé par la délibération n°2 011/0594 du 23 septembre 2011. Le bilan au 31 décembre 2010 est arrêté à 2 049 009 € TTC, soit une diminution de 0,57 M€ par rapport au CRAC 2009. Cette baisse du bilan est liée aux évolutions programmatiques

généérées par des difficultés foncières : abandon de l'îlot 5, acquisition partielle de l'îlot 6, report de la commercialisation de l'îlot 1.

La participation communautaire reste inchangé depuis le CRAC 2007 à 188 626 €.

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.

Concernant le programme d'aménagement et de construction de la ZAC, les travaux de réseaux (phase 1) ont été réceptionnés en septembre 2011. Les travaux pour la réalisation du parvis entre la vieille église et l'îlot 1 (phase 2) ont été engagés en septembre 2011 pour une réception programmée en février 2012. Les travaux d'aménagement du Jardin de la vieille église et la finalisation des espaces publics (phase 3) seront conduits en 2013 et 2014.

Par délibération en date du 21 janvier 2011, la communauté urbaine de Bordeaux a cédé à BMA l'îlot 3 de la ZAC pour un montant de 0,6 M€ TTC. Par délibération en date du 16 mars 2012, la communauté urbaine de Bordeaux a cédé à BMA l'îlot 3 de la ZAC pour un montant de 0,6 M€ TTC et l'îlot 4 de la ZAC, toujours à BMA, pour un montant de 0,975 M€ TTC.

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).

Le CRAC 2010 a été adopté par délibération du 23 septembre 2011. Le bilan au 31 décembre 2010 est arrêté à 15,75 M€ TTC (+1%). Les dépenses se sont élevées à 0,11 M€ TTC, et les recettes atteignent 3,71 M€ TTC (Participation communautaire reçue et 0,39 M€ de participation conventionnelle du constructeur de l'îlot 1 n'ayant pas acquis son terrain auprès de l'aménageur mais de la CUB). La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation : 7,36 M€. Pour 2011, aucune participation communautaire n'est prévue.

Le CRAC 2011 de clôture a été remis en février 2012 ; il sera approuvé par le conseil communautaire fin d'année 2012.

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 de cette opération ont été adressés à la CUB fin 2010.

La délibération n°2011-0614 du 23 septembre 2011 donne quitus de sa mission à BMA et valide de régler la rémunération prévue pour l'accomplissement de sa mission.

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 (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 BMA-CURSOL a été autorisée par la CUB avec la délibération n°2009/0597 du 2 octobre 2009 et s'est concrétisée le 25 février 2010. 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 initiée au 25 février 2010. Des travaux spécifiques liés à l'installation de BMA se sont déroulés au 4ème trimestre 2011. Ils ont permis l'emménagement de BMA dans les lieux le 23 décembre 2011.

Une réduction du nombre de logements à 14, dont 3 sociaux, et une augmentation des surfaces de bureaux ont été nécessaires afin d'accueillir la Direction régionale de la CDC et les bureaux de BMA dans ce programme.

L'ensemble des travaux de l'immeuble a été réceptionné au 31 janvier 2012. La mise en location des 14 appartements (11 libres et 3 PLS) de l'îlot Cursol était programmée pour mars 2012.

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, pour

460 000 €. Cette acquisition permet essentiellement de lever deux servitudes existantes au bénéfice du pharmacien qui pourraient pénaliser le projet voisin. L'immeuble a été provisoirement mis à disposition de la SCI BMA CURSOL afin d'accueillir les installations de chantier de l'opération de construction de l'îlot CURSOL dont la livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2012.

En 2012, 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. Après une seconde année d'exploitation, le CROUS a manifesté sa satisfaction sur le bon fonctionnement et la qualité de vie de la résidence.

Le plan de financement définitif de cette opération a été arrêté à 12 313 K€ TTC.

Son financement est assuré par :

- un emprunt type PHARE de la CDC pour un montant de 4 958 K€ (40,3%) ;
- un emprunt PLS - DEXIA pour un montant de 6 213 K€ (50,4%) ;
- une subvention du Conseil Régional s'élevant à 1 142 K€ (9,3%).

L'emprunt PLS bénéficie de la garantie communautaire pour l'intégralité du montant emprunté, soit 6 213 K€, ainsi que l'emprunt PHARE pour 4 958 K€, majoré des intérêts courus pendant la phase de préfinancement et capitalisés.

Au 1^{er} janvier 2012, le capital restant dû garanti s'élevait à 11 173 K€.

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

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

Le volume d'opérations est composé principalement de mandats menés pour le compte de la Région, la Communauté et d'autres collectivités.

En 2011, BMA gère un volume d'opérations de 80 006 K€.

Le volume d'opérations traitées en 2011 connaît une très forte progression par rapport à l'exercice antérieur (+54,4%), qui permet d'améliorer le niveau de rémunération de la Société (2 835 K€ en 2011 contre 1 853 K€ en 2010).

Hors opérations d'aménagement, le montant des rémunérations issues des opérations et des études s'établit en 2011 à 2 603 K€ contre 1 731 K€ pour l'exercice précédent (soit + 50,4%). Cette tendance devrait se poursuivre sur l'exercice 2012, le montant des rémunérations hors opérations d'aménagement étant estimé à 2 990 K€ au budget 2012.

Eléments généraux sur la situation financière de la société

() 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 2011, les fonds propres de la société progressent de 12,4 % et la rentabilité nette (résultat net sur capital social) atteint un niveau de 31,2% (contre 16,7% en 2010).

L'analyse du chiffre d'affaires

En 2011, le montant des rémunérations issues des études est de 53 K€, celui des mandats est de 2 550 K€, celui des concessions est de 232 K€. Au global, le total des rémunérations de 2011 est de 2 834 K€ contre 1 853 K€ en 2010.

Le tableau ci-dessus mentionne des rémunérations et autres produits en très nette progression (+ 52,9%, soit + 981 K€) ; cette progression résulte de tendances contrastées telles la diminution des études (- 24,7 %, soit - 17 K€) et la forte croissance de la rémunération issue des opérations d'aménagement concédées (+ 89,2 %, soit + 109 K€) et des mandats (+ 53,5%, soit + 889 K€).

Le chiffre d'affaires global de BMA fléchit en 2011 de 4% (179 K€) malgré la croissance des rémunérations issues des mandats et ce, en raison de la baisse des produits de cession de terrain : 473 K€ contre 2 450 K€ en 2010 (vente de terrains de l'îlot Cursol à la SCI).

Éléments relatifs au fonctionnement de la société

Le **résultat net comptable** de l'exercice 2011, après résultats financiers, exceptionnels et impôts, s'élève à 1 229 K€, contre 658 K€ en 2010. Cette progression significative (+ 86,8%, soit + 571 K€) est la conséquence des évolutions du résultat d'exploitation (+95,2%, soit 271 K€), du résultat financier (+82%, soit + 420 K€), du résultat exceptionnel (+252,7%, + 295 K€) et d'une charge d'impôt sur les sociétés (+ 162,3%, soit + 416 K€).

Le **résultat d'exploitation**, bénéficiaire de 556 K€ en 2011, est en forte hausse comparé à l'exercice 2010 (+95,2%, soit + 271 K€). Cette tendance est le fruit d'une croissance des charges d'exploitation moins forte que celle des produits d'exploitation.

Les produits d'exploitation passent de 3 346 K€ à 6 022 K€, soit +80% représentant

2 676 K€. Cette hausse est due au poste production stockée (qui varie de + 4 360 K€), production immobilisée (-847 K€), reprises sur amortissements et transferts de charges (- 656 K€) et chiffre d'affaires (pour rappel, - 179 K€).

Les charges d'exploitation bondissent de 78,6% (+ 2 405 K€), passant de 3 061 K€ à 5 466 K€. L'essentiel de cette croissance (1 939 K€) concerne les charges issues de l'activité des concessions. Les charges de fonctionnement se renchérissent de 6,5% (+ 169 K€) sous l'impulsion notamment des charges de personnel (+ 6,4% soit 124 K€), elle même induite par le renforcement de l'effectif moyen : de 22 ETP en 2010 à 25 ETP en 2011. Ce renfort en personnel est justifié par les perspectives de croissance du volume d'opérations traitées par la société de 2012 à 2014, sur la base des contrats en portefeuille et du foncier en négociation avancée.

Le **résultat financier** a bondi de 513 K€, en 2010, à 933 K€, en 2011.

Le **résultat exceptionnel** s'améliore de 295 K€ pour s'afficher à 412 K€ en 2011, et ce suite principalement à des reprises de provisions devenues sans objet à hauteur de 440 K€.

Perspectives 2012

L'année 2011 a été marquée par croissance importante du volume d'activité de BMA. Tous les indicateurs financiers sont à la hausse qu'il s'agisse des fonds propres, du résultat net, des différents résultats le composant, et de la rentabilité nette. La situation financière de BMA est saine.

Le budget 2012 intègre la forte montée en puissance des grandes opérations en mandat et une stratégie ambitieuse d'acquisitions foncières (Ensemble foncier Queyries à Bordeaux-Bastide, îlot de Santé Navale, îlot de la « Fourrière » aux Bassins à flot, îlot des Remparts lot 5, réalisation d'un équipement universitaire dans l'îlot D3 de la ZAC « Coeur de Bastide », réalisation d'un îlot tertiaire et d'un îlot de logements dans la ZAC « Chaigneau-Bichon »).

Le conseil d'administration du 8 mars 2012 a mandaté le président du conseil d'administration et le directeur général pour étudier l'absorption par BMA de la SAEML Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux et de la SAEML Incité.

Au cours du conseil d'administration précité, a été également évoqué le projet de nouvelle répartition des parts respectives de la ville et de la CUB dans le capital de BMA.

* * *

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 Métropole Aménagement, au titre de l'exercice 2011.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 21 décembre 2012,

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

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 21 JANVIER 2013</p> <p>PUBLIÉ LE : 21 JANVIER 2013</p>

Mme. CHRISTINE BOST