

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 19 décembre 2014
(convocation du 12 décembre 2014)

Aujourd'hui Vendredi Dix-Neuf Décembre Deux Mil Quatorze 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 Alain JUPPE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, M. REIFFERS Josy, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. DAVID Alain, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, M. DUCHENE Michel, Mme TERRAZA Brigitte, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, M. COLES Max, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FETOUH Marik, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHAIER Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. MILLET Thierry, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, M. PADIE Jacques, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, M. SILVESTRE Alain, Mme THIEBAULT Gladys, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TOURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme VERSEPUY Agnès à M. LABARDIN Michel
Mme TERRAZA Brigitte à Mme DE FRANCOIS Béatrice à partir de 12h
M. TOUZEAU Jean à M. TURON Jean-Pierre
Mme KISS Andréa à Mme FERREIRA Véronique à partir de 11h30
M. PUYOBRAU Jean-Jacques à Mme ZAMBON Josiane à partir de 11h
M. TURBY Alain à M. SUBRENAT Kévin
M. AOUIZERATE Erick à Mme BERNARD Maribel
M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume à M. DUBOS Gérard
Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie à M. CHAUSSET Gérard
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain
M. FELTESSE Vincent à Mme DELAUNAY Michèle

Mme JARDINE Martine à Mme BOUDINEAU Isabelle
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12h
Mme LACUEY Conchita à Mme FAORO Michèle
M. LAMAISON Serge à M. LE ROUX Bernard
Mme LOUNICI Zeineb à M. RAYNAL Franck à partir de 11h
M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan à Mme PIAZZA Arielle à partir de 12h15
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. RAUTUREAU Benoit à M. MARTIN Eric jusqu'à 10h
Mme RECALDE Marie à M. TRIJOULET Thierry jusqu'à 10h10
M. ROBERT Fabien à M. SILVESTRE Alain à partir de 11h50

EXCUSES :

M. PUJOL Patrick, Mme CAZALET Anne-Marie

LA SEANCE EST OUVERTE

**BMA - Rapport des administrateurs sur les Société d'Economie Mixte au titre de la loi
du 2 janvier 2002 - Rapport 2014 - Exercice 2013**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le présent rapport se propose de faire un point synthétique sur Bordeaux Métropole Aménagement, société d'économie mixte (SEM), dont la Communauté urbaine est le premier actionnaire avec 42,91 % du capital. En 2014, le premier actionnaire sera la Ville de Bordeaux avec 43,75 % de capital. La Communauté urbaine ne détiendra plus que 12,91 % des actions.

Trois chapitres seront traités successivement : le premier relatif à la vie sociale énoncera les principales décisions prises en Conseil d'Administration (CA) et en Assemblée Générale (AG) 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, 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.

Synthèse

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

- **Convention d'aménagement :**

1 – ZAC du centre-ville à Talence – Convention signée le 06/10/1998. Dossier de clôture adressé en 2009 à La Cub et à valider. Délibération prise en 2012 pour poursuivre le contentieux fiscal entre BMA et la direction des services fiscaux de la Gironde. Dossier de clôture en attente d'approbation par La Cub.

2 – ZAC du centre-ville de Saint Médard en Jalles – Signature du traité de concession le 17/07/1997, dossier de clôture adressé à La Cub en 2011 et à valider.

3 – ZAC « cœur de Bastide » à Bordeaux – Signature du traité de concession le 05/07/1999, échéance le 31/12/2014.

4 – ZAC « Quai Chaigneau Bichon » à Lormont – Signature du traité de concession le 27/11/2002. Objectif de finalisation de la ZAC au 31/12/2013 atteint. Des dépenses engagées en 2013 seront payées en 2014.

5 – ZAC du « centre-ville » de Mérignac – Signature du traité de concession le 21/01/2008, travaux de réseaux réceptionnés en 2011 et engagement des travaux de la phase 2. Une prolongation de la ZAC au 31 décembre 2016 a fait l'objet d'un avenant approuvé par le Conseil de Cub le 12 juillet 2013.

- **Etudes de programmation et d'urbanisme :** rien à signaler

- **Opérations propres :**

1 – Îlot de Santé Navale – Acquisition du site pour 14 M€ en 2012. Le programme d'une surface plancher de 31 500 m². En 2013, diverses études et concertations.

2 – Îlot de la « Fourrière » Bassins à Flot – Etudes de consultation de maîtrise d'œuvre pour 1,54 M€. Programme de 25 300 m² de SHON.

3 – Ensemble foncier Queyries Bordeaux Bastide – Vente le 18/12/2012 du foncier par la Ville de Bordeaux à BMA. Surface totale du programme de 23 000 m². Développement de l'opération suspendu à la suite donnée au recours gracieux adressé au Maire de Bordeaux fin 2013.

4 – Réalisation d'un équipement universitaire dans l'îlot D3 de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux - Poursuite des négociations avec RFF et l'Université de Bordeaux.

5 – 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 - Echéance de la convention aménagement fin 2013. Pas d'opérateurs locaux. BMA s'est porté acquéreur des droits à construire et réalisera les opérations en propre.

6 – Îlot 2 de la ZAC de Centre ville de Mérignac - Îlot intégré à la ZAC concédée à BMA en 2007. Aboutissement fin 2013 de la consultation d'architectes.

- **La situation financière :**

Valeur des opérations traitées par BMA en 2013 en baisse de 23 % : 87,15 M€ comparé à 113,55 M€ en 2012 (et 80,01 M€ HT en 2011).

Chiffre d'affaires global dégagé en diminution de 55 % : 4,426 M€ contre 9,745 M€ en 2012 (et 4,263 M€ en 2011). Rémunérations issues des opérations et des études inférieures de 17 % : 2,839 M€ contre 3,421 M€ en 2012 (et 2,603 M€ en 2011).

Fléchissement du résultat net de 20 % : + 0,943 M€ comparé à +1,182 M€ en 2012 (et 1,229 en 2011). Dégradation du taux de rentabilité : 23,9 % en 2013 contre 30% en 2012 et 31% en 2011.

Renforcement des fonds propres de 7%. Situation financière saine mais indicateurs globalement en baisse en 2013, année de transition.

1 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	2013	2014 (2)
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	2013 (1)	2014 (3)
Publics	Non	Oui
Privés	Oui	Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2013	2014 (4)
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Oui
<p>(1) Démission de Dexia Crédit Local et nomination de la Caisse régionale Agricole Mutuel d'Aquitaine.</p> <p>(2) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juillet 2014.</p> <p>(3) - Changement des représentants Cub en 2014 suite à délibération 2014/0194 du 25 avril 2014. MM. P. BOBET, A. DUPUY, V. MAURIN, M. ROUYEYRE et Mme C. BOST sont remplacés par M. B. JUNCA et Mme E. AJON pour le Conseil d'Administration et MM. J. MANGON et J. BOUTEYRE pour l'Assemblée Générale.</p> <p>- Changement des représentants Ville de Bordeaux en 2014 suite aux délibérations du 4 et 28 avril 2014. M. A. JUPPE est remplacé par Mmes E. TOUTON et E. KUZIEV, MM. J. REIFFERS et A. DUPOUY. (M. DUCHENE demeure représentant de la Ville de Bordeaux et président de Conseil d'Administration.)</p> <p>- Changement du représentant Ville de Mérignac en 2014 suite à délibération du 11 avril 2014. M. C. BAUDRY est remplacé par M. Thierry TRIJOLET.</p> <p>(4) Le Conseil Cub du 26 avril 2013 a autorisé la cession par La Cub de 30% des actions BMA à la Ville de Bordeaux. Le pourcentage de participation au capital de La Cub passe ainsi de 42,91% à 12,91% et celui de la Mairie de Bordeaux passe de 13,75% à 43,75%. L'issue de la procédure matérialisée par la validation de l'ordre de mouvement est début 2014.</p>		

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
CA (89 ^{ème} séance)	23/05/2013	<ul style="list-style-type: none"> • Approbation du procès verbal de la séance du 16/10/2012. • Désignation d'un représentant permanent d'une personne morale administrateur : M. François Cornuz comme représentant permanent de la SA d'HLM DOMOFRANCE, en remplacement de M. Philippe Dejean. • Démission d'un administrateur personne morale : Dexia Crédit Local. Elle sera remplacée par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine. • Approbation de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. • Approbation des nouvelles procédures de consultation mises en œuvre par la société pour ses marchés sur le fondement des dispositions du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005. • Information de La Cub d'un projet de délibération autorisant la cession par La Cub à la Ville de Bordeaux de 30% du capital de BMA. La Ville de Bordeaux détiendrait alors 43,75% et La Cub 12,91% contre respectivement 13,75% et 42,91%. Les administrateurs passeraient de cinq à deux pour La Cub et de deux à cinq pour la Ville de Bordeaux. • Présentation des rapports d'activité et de gestion de l'exercice 2012. • Approbation à l'unanimité des orientations et des décisions prises en 2012, notamment les acquisitions, les promesses, les ventes réalisées, les contrats de prêts signés et les différentes dépenses engagées. • Approbation à l'unanimité des conventions règlementées entre BMA et la SCI BMA-CURSOL. En 2012, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € soit 53 900€ de produits financiers) ; facturation par BMA de 30 000 € HT au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA. • Présentation du compte de résultat de 2012 de la SCI BMA-CURSOL. • Approbation de l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 25 K€ au titre de l'année 2012.

		<ul style="list-style-type: none"> Présentation du rapport d'activité et des projets d'opérations propres pour 2013. Approbation des orientations engagées et des décisions prises concernant : Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide ; Îlot de Santé Navale, Îlot de la « Fourrière » Bassins à Flot ; Îlot 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 ; réalisation de l'îlot 2 de la ZAC de Centre-ville de Mérignac, vente de l'immeuble situé au 36 rue de Cursol. Approbation à l'unanimité des décisions prises par la commission des marchés de BMA depuis le 1^{er} janvier 2013. Approbation de la constitution d'un groupement solidaire entre BMA, mandataire du groupement, la SA d'HLM DOMOFrance et l'Office Public de l'Habitat de La Cub Aquitanis, afin de présenter à La Cub une offre pour la réalisation de la ZAC Bastide Niel.
A.G.O.	19/06/2013	<ul style="list-style-type: none"> Lecture du rapport de gestion au Conseil d'Administration pour l'exercice 2012. Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2012. Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé. Lecture du 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 2012. Affectation du résultat de l'exercice 2012. Démission d'un administrateur, la banque Dexia Crédit Local. Nomination à un mandat administrateur de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine, en remplacement de la banque Dexia Crédit Local.
CA (90 ^{ème} séance)	04/02/2014	<ul style="list-style-type: none"> Approbation du procès verbal de la séance du 23/05/2013. Renouvellement du mandat de deux administrateurs : Caisse des Dépôts et Consignations et Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux.

		<ul style="list-style-type: none"> • Approbation de l'actualisation des procédures de consultation de BMA mises en œuvre par la société pour ses marchés sur le fondement des dispositions du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005. • Décision de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 8 % de son salaire brut annuel. • Décision d'informer l'Assemblée générale des actionnaires de la nouvelle répartition des parts de capital de BMA détenues par la Ville de Bordeaux (43,75%) et La Cub (12,91%). • Présentation de l'activité de la société en 2013 et approbation des orientations et des décisions prises en 2013, notamment les acquisitions, les promesses, les ventes réalisées, les contrats de prêts signés et les différentes dépenses engagées : <ul style="list-style-type: none"> - les études de programmation et d'urbanisme ; - les opérations d'aménagement urbain : ZAC du Centre Ville à Talence, ZAC du « Coeur de Jalle » à Saint Médard en Jalles, ZAC « Coeur de Bastide » à Bordeaux, ZAC du « Quai Chaigneau Bichon » à Lormont, ZAC du Centre Ville de Mérignac ; - les mandats de construction publique et les mandats privés ; - les opérations propres : Îlot de Santé Navale, Îlot de la « Fourrière » des Bassins à flot, Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide, équipement universitaire dans l'îlot D3 de la ZAC «Coeur de Bastide », d'un îlot tertiaire dans la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont, vente de l'immeuble situé au 36 rue de Cursol. • Approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2013 ainsi que les autres marchés et avenants intervenus en 2013. • Approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2013 à présenter à l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO). • Arrêté définitif des comptes 2013, tels que présentés dans rapport de gestion et rapport annuel du commissaire aux comptes. • Décision de donner quitus de leur gestion au Président et au Directeur général et de proposer à l'AG d'affecter le résultat bénéficiaire en report à nouveau. Approbation du rapport de gestion. • Approbation des conventions réglementées entre
--	--	--

		<p>BMA et la SCI BMA-CURSOL.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En 2012 et 2013, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € soit 53 900 € de produits financiers) ; facturation par BMA de 30 000 € HT au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA. • Approbation de l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 54 K€ au titre de l'année 2013. • Information sur l'évolution du dossier de la réalisation de la « ZAC Bastide Niel », dans le cadre de la concession publique d'aménagement mise en concurrence par la Cub le 7 juin 2012. • Approbation du budget pour 2014.
A.G.O.	25/02/2014	<ul style="list-style-type: none"> • Lecture du rapport de gestion au Conseil d'Administration pour l'exercice 2013. • Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2012. • Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2013. • Affectation du résultat de l'exercice 2013. • Lecture du 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 2013. • Renouvellement du mandat administrateur de la Caisse des Dépôts et Consignations. • Renouvellement du mandat administrateur de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux. • Information sur la nouvelle répartition des parts de capital de BMA détenues par la Ville de Bordeaux de (43,75%) et de La Cub (12,91%) et sur la nouvelle représentation qui en découle des sièges de représentants permanents au CA. • Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé.
CA (91 ^{ème} séance)	18/06/2014	<ul style="list-style-type: none"> • Accueil des nouveaux représentants des personnes morales administrateurs. • Election du Président du CA : M. Michel Duchêne. • Confirmation de l'option pour la séparation des fonctions de direction générale et de présidence du CA de la société. • Reconduction du Directeur général, M. Pascal Gerasimo. • Composition de la Commission des marchés. Fixation des seuils de passation des marchés pour

		<p>les travaux et prestations intellectuelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Désignation du représentant de BMA à l'AG de la SAEML « Société des Grands Parkings de Bordeaux », M. Alain Dupouy. • Approbation du procès-verbal du CA du 04/02/2014. • Activité du 1^{er} semestre 2014.
--	--	--

Le rapport d'activité de BMA présenté en Conseil d'Administration du 4 février 2014 présente les travaux réalisés en 2013 par la SEM :

- Etudes de programmation et d'urbanisme.
- Opérations d'aménagement urbain : concession de ZAC publiques ; mandats de construction publique avec notamment le Conseil Régional d'Aquitaine, la Ville de Bordeaux, La Cub ; mandats privés.
- Opérations propres.

2 RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC LA CUB

2.1 Conventions d'aménagement

2.1.1 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 convention avec le concédant Cub a été signée le 6 octobre 1998. 7 avenants sont venus compléter la convention.

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.

Dans le cadre de l'opération, La Cub a été amenée, conformément aux éléments du dossier de création-réalisation de la ZAC et aux Comptes Rendu d'Activité Comptable 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. Une convention entre BMA et La Cub formalisant ces engagements a été signée le 10 mai 2012.

Le montant des coûts engagés à fin 2013 est inchangé par rapport à 2012 : 6 198 K€. Les produits comptabilisés hors participation s'élèvent à 2 940 K€. Ainsi, le bilan financier définitif arrête le montant de la participation communautaire à 3 258 K€ HT (soit 3 718 K€ TTC), 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 de clôture et émission du titre de recettes correspondant, BMA procèdera à la restitution à La Cub de la trésorerie disponible de 40 318 € HT. L'approbation du dossier de clôture, initialement prévue en 2013, est reportée à octobre 2014.

2.1.2 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 confié à BMA la réalisation de cette ZAC par convention de concession signée le 17 juillet 1997 et par ses avenants du 16 mars 1998 et du 25 mai 1999. Les avenants 4 et 5 ont prolongé le contrat de concession jusqu'au 31 décembre 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.

L'approbation du dossier de clôture n'est pas effective à fin 2013.

L'approbation du dossier de clôture, initialement prévue en 2013, est reportée à novembre 2014.

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 2,94 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.

Seul l'îlot D3 reste à commercialiser. L'extension du pôle Universitaire de Gestion n'est pas confirmée. Face aux incertitudes quant à la possibilité de finaliser les acquisitions foncières auprès de RFF sur l'îlot D3, BMA s'est portée acquéreur en 2012 des droits à construire attachés à cet îlot, pour une livraison initialement prévue fin 2013 et reportée en 2014. La prolongation de la convention

de cession au 31 décembre 2014 prévue par l'avenant 6 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. Une convention technique, signée en juillet et août 2013, a permis de porter le remboursement obtenu à 90 % des sommes préfinancées et de diminuer le reste à charge pour la ZAC.

En 2012, BMA a remboursé à La Cub les trois quart du trop perçu de participation constaté lors du CRAC 2009 (291,168 K€).

Au 31 décembre 2012, le bilan de la ZAC s'établit à 50,39 M€ TTC (dont bilan aménageur 41,82 M€ TTC), en légère baisse de 4 562 € par rapport à 2011. La participation communautaire est maintenue à 21,33 M€ TTC, dont 8,57 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par La Cub. Le CRAC 2012 a été approuvé par délibération du Conseil de Cub n°2013/0656 du 27 septembre 2013.

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.

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.

La délibération communautaire n°2013/0138 du 22 mars 2013 a autorisé la cession des îlots 1 et 6 à BMA. La SEM a engagé la dernière phase opérationnelle de la transformation du bourg doyen avec le lancement en opérations propres de l'îlot 1, et de l'îlot 6 pour la réalisation d'un programme de 16 logements de qualité proposés en accession modérée visant à accueillir de nouvelles familles.

L'objectif de finalisation de la ZAC est au 31 décembre 2013 est atteint. Certaines dépenses engagées en 2013 seront réglées au premier trimestre 2014 en raison de délais liés à la facturation de prestations et à la levée de réserves sur les derniers travaux menés par BMA au titre de la ZAC.

Le CRAC 2012 a été approuvé par la délibération n°2013/0624 du 27 septembre 2013. Le bilan au 31 décembre 2012 est arrêté à 2 105 768 € TTC. La participation communautaire reste inchangée depuis le CRAC 2007 à 188 626 €.

2.1.5 ZAC du « centre ville » de Mérignac

Les objectifs de l'opération sont de renforcer le 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. Le traité de concession a été signé le 21 janvier 2008. Un avenant n°1, 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. L'avenant n°2 du 28 août 2013 prolongeant la concession au 31 décembre 2016 a été approuvé par le Conseil communautaire du 12 juillet 2013 (délibération n°2013/0511).

Concernant le programme de construction, et pour rappel, l'îlot 1 a été livré en 2011. Le concours d'architecture de l'îlot 2 a été organisé en 2012 et l'équipe RCR ARTOTEC mandataire a été désignée en 2013. Les travaux sur les îlots 3 et 4 sont en cours depuis juin 2012 et leur livraison est attendue pour le 1^{er} semestre 2014.

Concernant le programme des équipements publics, les ouvrages du chantier d'aménagement du parvis entre la Vieille Eglise et l'îlot 1 ont été réceptionnés en août 2012 et l'ouverture au public a été effective en août 2013. Le dossier de consultation des entreprises relatif au Jardin Médiéval a été formalisé en 2012 puis adressé en 2013 à la Ville de Mérignac pour validation pour un démarrage de travaux planifié en mars 2014.

Enfin sur le plan du foncier, la procédure d'expropriation sur l'îlot 2 s'est poursuivie avec la délibération de La Cub du 28 juin 2013 (n°2013/0479) sur la prolongation de la Déclaration d'utilité publique et l'arrêté du Préfet de la GIRONDE prolongeant la DUP jusqu'au 11/12/2018.

En 2014, sont notamment prévus les travaux relatifs au jardin de la vieille église, les travaux de finition du plateau piéton ainsi que le début de la phase judiciaire d'expropriation.

Le CRAC 2012 a été approuvé par délibération n°2013/0511 du Conseil de Cub du 12 juillet 2013. En augmentation de 3,2 % (+ 531 851 €), le bilan au 31 décembre 2012 est arrêté à 16,57 M€ TTC (dont bilan aménageur 15,37 M€ TTC). La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation soit 7,36 M€ dont 1,2 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par la commune de Mérignac. L'approbation du CRAC 2013 est prévue pour septembre 2014.

La direction de BMA souligne que « les conditions d'indemnisation qui seront arrêtées par le juge pour les propriétaires expropriés et les modalités effectives de libération des immeubles occupés par les professionnels...sont susceptibles d'impacter lourdement les équilibres financiers globaux de la ZAC. »

2.2 Les études de programmation et d'urbanisme

En 2013, BMA a mobilisé ses équipes pour la réalisation des programmes de ses opérations propres.

L'accord-cadre pour la programmation des collèges du Conseil Général de la Gironde prend fin en 2014. En 2013, le Conseil Général n'a pas consulté BMA.

BMA a mobilisé en 2012 ses équipes d'études d'urbanisme pour répondre à la mise en concurrence d'aménageurs pour la réalisation de la ZAC Bastide Niel. L'année 2013 a été consacrée à une phase de négociation avec La Cub et la Ville de Bordeaux. La signature du traité de concession est intervenue le 7 juillet 2014.

2.3 Les opérations propres

2.3.1 Îlot de Santé Navale

BMA a acquis en 2012 auprès de la Ville de Bordeaux le site de Santé Navale pour 14 M€ HT, correspondant à une superficie de 19 943 m². Les modalités de paiement prévoient l'étalement des règlements en quatre phases, de la signature de l'acte au solde en 2017.

En accord avec la Ville de Bordeaux, la programmation a été revue en privilégiant la réalisation de logements par rapport au tertiaire. Le programme répartit une surface de plancher totale de 31 500 m² dont 24 100 m² de logements et 7 400 m² de bureaux et services.

En 2013, diverses études et concertations ont été conduites.

Le besoin de financement de l'opération s'établit à 3,20 M€ à fin 2013 (dont 1,37 M€ en 2013).

2.3.2 Îlot de la « Fourrière » - PAE des Bassins à flot, Bordeaux

L'opération vise à concevoir une opération économique globale intégrant les équipements indispensables au fonctionnement de la Cité des Civilisations du Vin (hôtel de luxe et services associés, galerie commerciale, marché des produits et des productions locales, bureaux, stationnement).

Le programme, d'une superficie de 25 300 m² (SHON), se répartit entre 8 200 m² pour l'hôtel de luxe (120 à 150 chambres), 3 900 m² pour les services associés, 1 200 m² pour la galerie commerciale, 4 000 m² pour un marché des produits et productions locales, 8 000 m² pour des bureaux. S'ajoutent à ce décompte, les 450 places de stationnement en superstructure incluses dans l'îlot.

Les moyens engagés en 2012, hors la valorisation du travail de BMA, concernent des études pour un montant de 1,54 M€.

Le besoin de financement de l'opération s'établit à 3,9 M€ à fin 2013 (dont 3,74 M€ en 2013).

2.3.3 Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide

L'îlot Queyries est situé à l'interface des deux ZAC « Coeur de Bastide » et « Bastide Niel ». La Ville de Bordeaux a cédé le 18 décembre 2012 du foncier pour 3,8 M€. Ces parcelles avec celle de « Tout Electric » et celle de La Cub constituent l'ensemble foncier de l'îlot Queyries pour une surface totale de 23 000 m².

En 2013, BMA a missionné, après mise en concurrence, l'équipe MRDV pour l'élaboration d'un schéma directeur architectural et urbain. Des comités de suivi ou techniques se sont tenus. Compte tenu de la prise en compte des risques d'inondation, le dépôt de permis d'aménager a été déposé au 1^{er} semestre 2013 et obtenu le 19 août 2013. Un recours gracieux a été adressé en octobre 2013 au maire de Bordeaux demandant l'annulation du permis d'aménager. La reprise de la concertation est prévue au 1^{er} semestre 2014. Toutefois, **le développement de l'opération est suspendu à la suite qui sera donnée à ce recours.**

Le besoin de financement de l'opération s'établit à 5,55 M€ à fin 2013 (dont 1,44 M€ en 2013).

2.3.4 Réalisation d'un équipement universitaire dans l'îlot D3 de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux

La concession d'aménagement de la ZAC « Cœur de Bastide » arrivera à échéance fin 2014.

En 2012, BMA a acquis auprès de La Cub les droits à construire attachés à l'îlot D3.

Mais le projet d'extension du Pôle universitaire de Gestion en vue de regrouper l'IUT de logistique et un CFA comme pouvant s'implanter dans l'îlot D3 est un projet non confirmé. BMA a relancé La Cub et RFF pour acquérir le solde du foncier restant à acquérir. En attendant le dénouement, le lancement des études a été différé. En 2013, les négociations avec RFF et avec l'Université de Bordeaux se sont poursuivies.

Sous réserve du déblocage du foncier, l'opération devrait évoluer en 2014.

2.3.5 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

La convention d'aménagement de la ZAC du quai Chaigneau Bichon est arrivée à échéance fin 2013 sans possibilité de prolongation.

BMA a mené une démarche de commercialisation auprès d'opérateurs locaux pour les îlots 1, à vocation commerciale et pour l'îlot 6, à vocation de logements. Aucun opérateur n'ayant répondu positivement, BMA s'est porté acquéreur des droits à construire et réalisera ces opérations en propre.

Concernant l'îlot 1, la Ville de Lormont a exprimé fin 2013 son souhait de se porter acquéreur de cet îlot et des études déjà réalisées. Les conditions de la cession seront à approfondir en 2014. Le budget baisse à 1 M€ H.T.

Concernant l'îlot 6, le permis de construire a été délivré le 20 mars 2013. La consultation des travaux a été lancée en décembre 2013.

Le budget est estimé à 2,5 M€ HT.

2.3.6 Îlot 2 de la ZAC de Centre ville de Mérignac

Cet îlot fait partie d'une ZAC concédée à BMA en 2007, le traité de concession étant signé le 21 janvier 2008. La ZAC se compose de 4 îlots dont 3 sont déjà commercialisés.

BMA a procédé aux acquisitions foncières des parcelles formant l'îlot 2 et a lancé fin 2012 à son compte propre des études de programme. La consultation d'architectes a abouti en novembre 2013 à la désignation du groupement RCR / ARTOTEC afin de vendre le projet.

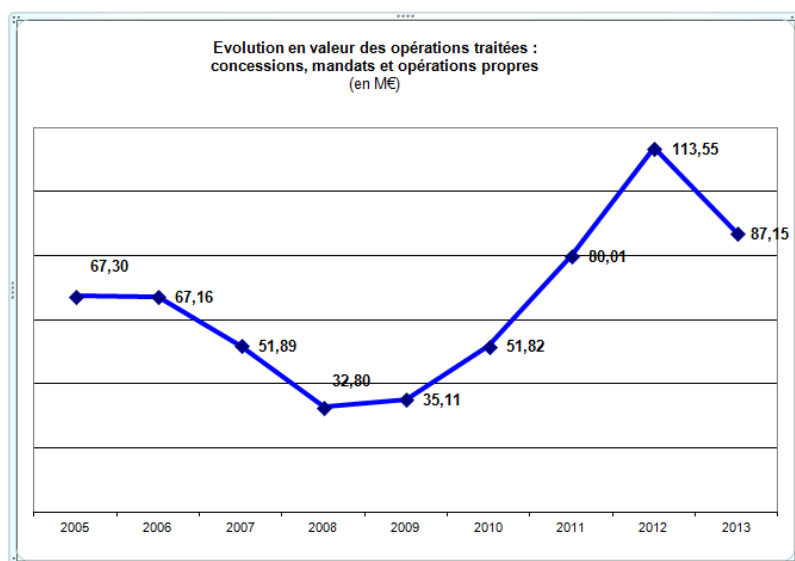
Le besoin de financement de l'opération s'établit à 1,3 M€.

3 SITUATION FINANCIERE DE BMA

BMA est une SEM d'aménagement intervenant comme mandataire ou assistant à maître d'ouvrage d'opérations de constructions publiques ou privées. La SEM peut être concessionnaire d'opérations publiques d'aménagement, également conduire directement pour son propre compte des opérations privées d'intérêt général et enfin réaliser des études d'urbanisme et de programmation.

3.1 L'activité de la société

La valeur des opérations traitées par la société représente le montant TTC des dépenses réalisées toutes opérations confondues (mandats, opérations propres et opérations d'aménagement urbain). Il est un indicateur du volume d'activité de BMA, en forte hausse depuis 2010 puis en baisse en 2013.



En 2013, la valeur des opérations traitées est de 87,15 M€ soit en diminution de 23% par rapport à l'exercice 2012. Le niveau atteint en 2013 demeure néanmoins supérieur à celui constaté en 2011 (pour rappel : 80,01 M€).

3.2 Les comptes de l'exercice 2013

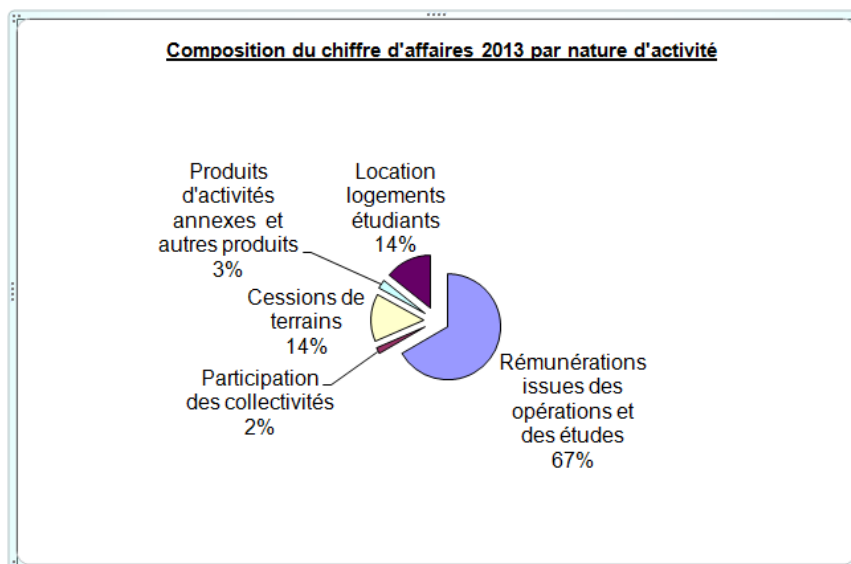
3.2.1 L'analyse du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires global s'établit en 2013 à 4,426 M€ soit moins de la moitié (55%) de celui dégagé en 2012 et légèrement supérieur (4%) à celui de 2011.

Le chiffre d'affaires 2013 se répartit comme suit :

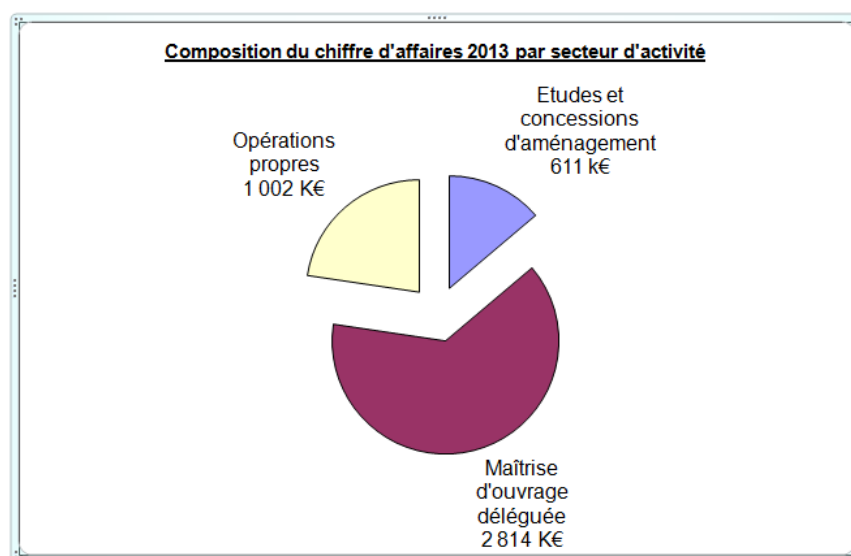
Répartition du Chiffre d'affaires par nature d'activité (en K€)	2 011	2 012	2 013	évol 2012/2011 %	évol 2013/2012 %	évol 2013/2012 K€
Rémunérations sur mandats	2 550	3 360	2 814	31,8%	-16,2%	-546
Etudes	53	61	25	15,9%	-59,2%	-36
Rémunérations issues des opérations et des études (fonctionnement)	2 603	3 421	2 839	31,4%	-17,0%	-582
Etudes sur opérations propres			165			
Participation des collectivités	480	2 384	80	396,6%	-96,6%	-2 305
Cessions immobilières	473	3 285	619	594,4%	-81,2%	-2 666
Produits d'activités annexes et autres produits	110	63	117	-43,2%	86,5%	54
Location logements étudiants	597	591	606	-0,9%	2,5%	15
Chiffre d'affaires	4 263	9 745	4 426	128,6%	-54,6%	-5 318

BMA intervient dans le cadre de mandats ou de marchés d'assistance en maîtrise d'ouvrage : principalement la Région et la Communauté urbaine, mais aussi le Département de la Gironde et plusieurs communes de l'agglomération et du département.



Les rémunérations issues des opérations et des études s'établissent en 2013 à 2 839 K€, soit en baisse de 17% comparées à 2012. Des cessions de terrains sont enregistrées pour 619 K€ en 2013 (contre 3 285 K€ en 2012) et la participation des collectivités fléchit à 80 K€ en 2013 contre 2 384 K€ en 2012. Pour rappel, la valeur des opérations traitées étaient à un fort niveau en 2012 (113,55 M€ contre 87,15 M€ en 2013).

Le chiffre d'affaires de BMA de 2013 est constitué à 64% par la maîtrise d'ouvrage déléguée, 23% par les opérations propres. Les études et concessions d'aménagement ne représentent que 14% en 2013, contre 57% en 2012.



3.2.2 Le compte de résultat

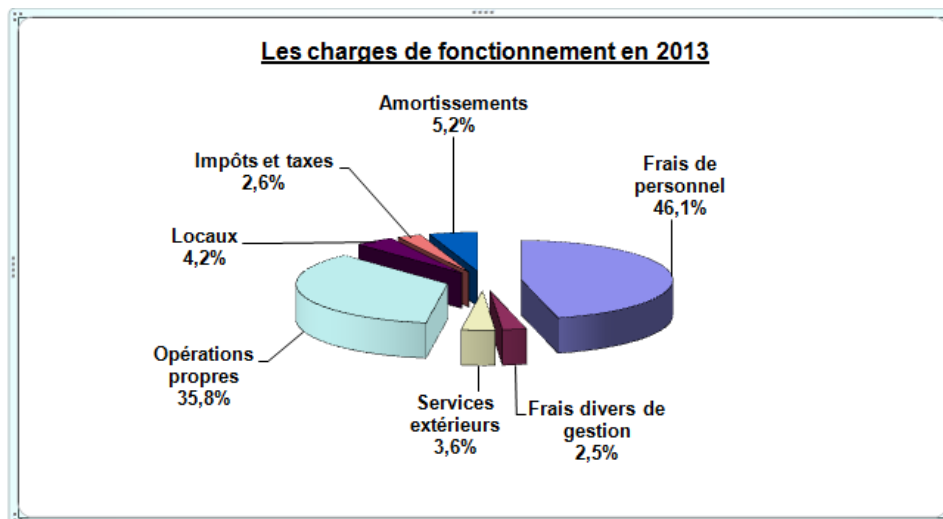
En 2013, le compte de résultat de la SEM se présente comme suit :

BMA - Compte de Résultat - En K€	2 011	2 012	2 013	évol 2012/2011 %	évol 2013/2012 %	évol 2013/2012 K€
Rémunérations sur concessions	232	160	165	-30,8%	3,1%	5
Etudes	53	61	25	15,9%	-59,2%	-36
Rémunérations sur mandats	2 550	3 360	2 814	31,8%	-16,2%	-546
Conseil régional	2 001	2 875	2 609	43,7%	-9,3%	-266
Communauté Urbaine	0	0		-100,0%		0
Ville de bordeaux		0				0
Autres collectivités et privés	549	484	205	-11,8%	-57,7%	-280
Recettes études en cours			216			216
Recettes sur opérations propres	318	19 468	2 798	6018,8%	-85,6%	-16 670
Loyers logements étudiants	597	591	606	-0,9%	2,5%	15
Transferts de charges	14	28	26	95,0%	-8,6%	-2
Autres produits	0	11	7	4037,0%	-39,9%	-5
dont reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	246	188	191	-23,5%		
Produits d'exploitation	3 764	23 680	6 656	529,1%	-71,9%	-17 023
Activité des concessions	2 258	4 663	1 023	106,5%	-78,1%	-3 640
Produits d'exploitation par activité	6 022	28 342	7 679	370,6%	-72,9%	-20 663
Frais de personnel	-2 163	-2 560	-3 058	18,4%	-19,4%	-498
Frais divers de gestion	-114	-148	-169	29,4%	14,2%	-21
Services extérieurs	-207	-239	-238	15,2%	-0,4%	1
Dépenses d'opérations propres	-195	-19 501	-2 153	9902,3%	-89,0%	17 348
Acquisition parking	0	-440	0		-100,0%	440
Acquisitions foncières et frais de notaire	0	-18 338	-356		-98,1%	17 982
Sous-traitance sur opérations propres	-195	-723	-1 797	270,9%	148,5%	-1 074
Locaux (loyers, charges, entretien réparations)	-101	-210	-278	108,8%	32,5%	-68
Impôts et taxes	-116	-137	-171	17,7%	25,4%	-35
Dotations aux amortissements et provisions (hors concessions)	-351	-416	-342	18,6%	-17,7%	73
dont dotations aux amortissements sur immobilisations	-302	-304	-322	0,7%	5,9%	-18
dont dotations aux provisions sur actif circulant		0	0			
dont dotations aux provisions pour risques et charges	-49	-112	-21			
Variation de stock sur immeuble	39	220	-220	470,4%	-200,0%	-440
Charges d'exploitation	-3 208	-22 990	-6 629	616,7%	-71,2%	16 361
Activité des concessions	-2 258	-4 663	-1 023	106,5%	-78,1%	3 640
Charges d'exploitation par activité	-5 466	-27 653	-7 652	405,9%	-72,3%	20 000
Résultat d'exploitation	556	690	27	24,0%	-96,1%	-663
Produits financiers	1 469	1 698	1 702	15,6%	0,2%	4
dont reprises aux amortissements et provisions	0	0	0			
Charges financières	-536	-460	-360	-14,1%	-21,9%	101
dont dotations aux amortissements et provisions	0	0	0			
Résultat financier	933	1 238	1 342	32,6%	8,5%	105
Résultat courant	1 489	1 927	1 369	29,4%	-28,9%	-558
Produits exceptionnels	466	26	74	-94,4%	183,1%	48
dont prod. Except. Sur opération en capital	26	26	26			
dont reprises sur provisions et transferts de charges	440	0	0			
Charges exceptionnelles	-54	-74	-40	37,9%	-46,7%	35
dont ch. Except. Sur opération en capital	-14	0	0			
dont dotations aux amortissements et provisions	0	0	0			
Résultat exceptionnel	412	-48	34	-111,7%	-170,9%	82
Résultat comptable avant IS	1 901	1 879	1 404	-1,2%	-25,3%	-475
Impôt sur les sociétés	-672	-697	-461	3,7%	-33,9%	236
Résultat net	1 229	1 182	943	-3,9%	-20,2%	-239

Source 2013 : document CA du 04/02/2014 - rapport de gestion - p.233

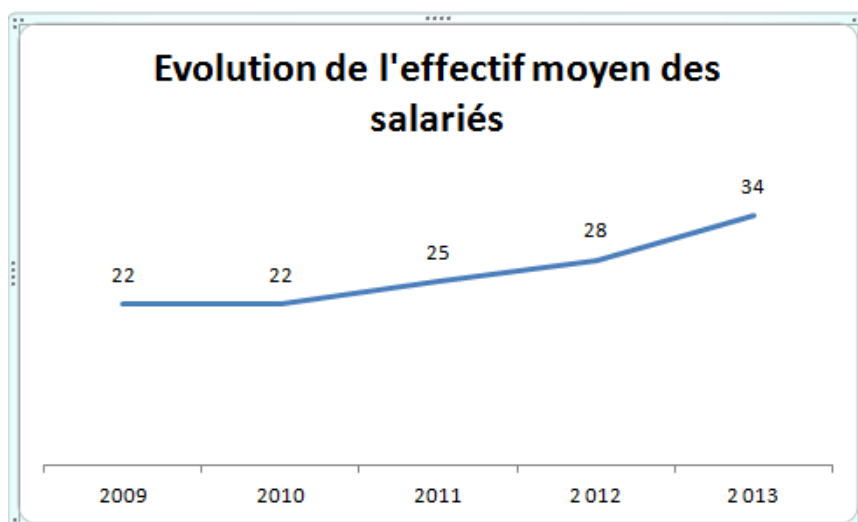
Les charges de fonctionnement s'élèvent en 2013 à 6,63 M€ contre 22,99 M€ en 2012.

Cette diminution de 71 % résulte principalement de dépenses d'opérations propres engagées en 2012 et plus particulièrement de celles concernant le projet Îlot Santé Navale (acquisition à la ville de Bordeaux du site pour 14 M€) et le projet Quai de Queyries à Bordeaux Bastide (acquisition à la ville de Bordeaux pour 3,8 M€).



En 2013, les charges de fonctionnement (charges d'exploitation) concernent à 46 % des dépenses de personnel et à 36 % des opérations propres.

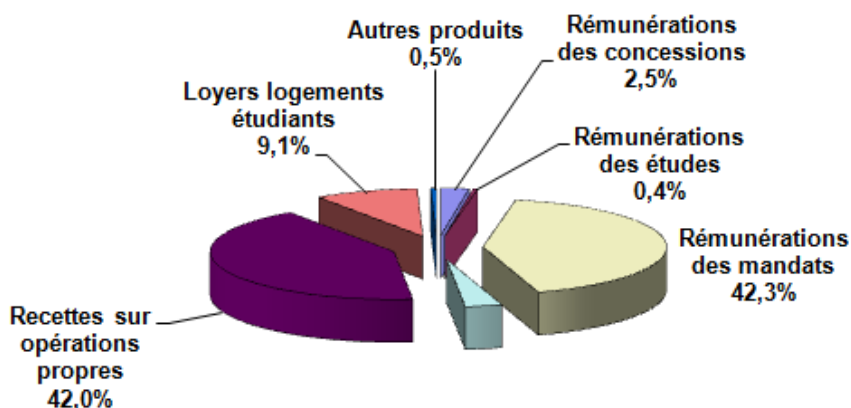
Les charges de personnel ont augmenté de 18,4 % en 2012 puis de 19,4 % en 2013 suite aux recrutements de 3 salariés en 2012 et 6 salariés en 2013. Une croissance de 7,3 % est prévue en 2014 pour poursuivre le renforcement de l'effectif prévu sur les concessions et notamment la ZAC Bastide Niel.



Les recettes de fonctionnement s'élèvent en 2013 à 6,66 M€ contre 23,68 M€ en 2012.

Cette diminution de 72 % résulte essentiellement de l'évolution particulière des recettes sur opérations propres en 2012 (cf. ci-dessus, Santé Navale et Quai de Queyries).

Les recettes de fonctionnement en 2013



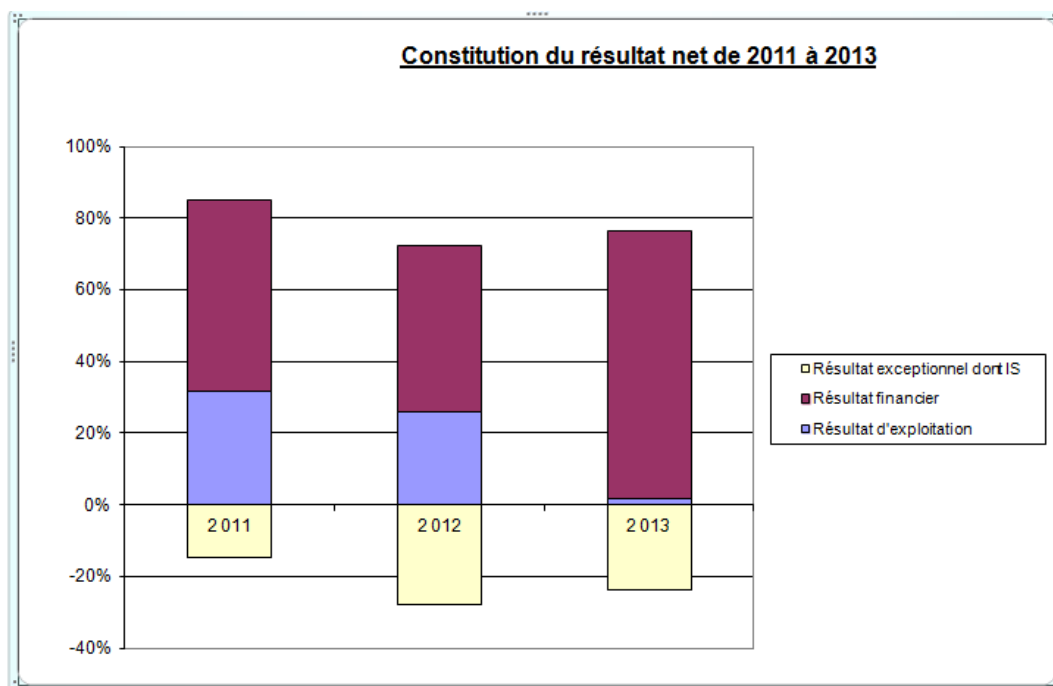
Il découle des évolutions précitées (dépenses et recettes de fonctionnement), une diminution drastique en 2013 du résultat d'exploitation : 27 K€ contre 690 K€ en 2012.

Le résultat financier poursuit sa progression pour atteindre le fort niveau de 1 342 K€ en 2013 (+8,5 % par rapport en 2012).

Le résultat exceptionnel hors Impôt sur les Sociétés redevient positif en 2013 + 34 K€, contre – 48 K€ en 2012. L'IS est de 461 K€ en 2013 contre 697 K€ en 2012.

Ainsi, le résultat net comptable dégagé en 2013 est de 943 K€, en baisse de 20,2% par rapport à 2012 (- 239 K€).

Compte de résultat - Indicateurs (en K€)	2 011	2 012	2 013	évol 2012/2011 %	évol 2013/2012 %	évol 2013/2012 K€
Résultat d'exploitation	556	690	27	24,0%	-96,1%	-662,6
Résultat financier	933	1 238	1 342	32,6%	8,5%	104,7
Résultat courant avant impôt	1 489	1 927	1 369	29,4%	-28,9%	-557,8
Résultat exceptionnel	412	-48	34	-111,7%	-170,9%	82,4
Résultat comptable avant IS	1 901	1 879	1 404	-1,2%	-25,3%	-475,4
Impôt sur les sociétés	-672	-697	-461	3,7%	-33,9%	236,5
Résultat net	1 229	1 182	943	-3,9%	-20,2%	-239,0



3.2.3 Le bilan

Le bilan de BMA se présente comme suit :

BMA - Bilan - En K€	2 011	2 012	2 013	évol 2012/2011 %	évol 2013/2012 %	évol 2013/2012 K€
ACTIF						
Actif immobilisé	14 888	14 657	14 402	-1,6%	-1,7%	-256
Actif circulant	115 764	105 085	116 575	-9,2%	10,9%	11 490
<i>dont Stock</i>	<i>2 937</i>	<i>21 199</i>	<i>23 381</i>	<i>621,9%</i>	<i>10,3%</i>	<i>2 182</i>
<i>dont Créances Mandants</i>	<i>4 155</i>	<i>4 583</i>	<i>4 516</i>	<i>10,3%</i>	<i>-1,5%</i>	<i>-67</i>
<i>dont Trésorerie (disponibilités et VMP)</i>	<i>96 496</i>	<i>74 403</i>	<i>79 768</i>	<i>-22,9%</i>	<i>7,2%</i>	<i>5 365</i>
PASSIF						
Capitaux propres	11 502	12 658	13 574	10,0%	7,2%	917
<i>dont capital social</i>	<i>3 946</i>	<i>3 946</i>	<i>3 946</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0</i>
<i>dont résultat de l'exercice</i>	<i>1 229</i>	<i>1 182</i>	<i>943</i>	<i>-3,9%</i>	<i>-20,2%</i>	<i>-239</i>
<i>dont subvention d'investissement</i>	<i>1 106</i>	<i>1 079</i>	<i>1 054</i>	<i>-2,4%</i>	<i>-2,3%</i>	<i>-25</i>
Provisions pour risques et charges	679	1 133	1 094	66,9%	-3,4%	-39
<i>dont provision engagement retraite</i>	<i>497</i>	<i>609</i>	<i>630</i>	<i>22,5%</i>	<i>3,4%</i>	<i>21</i>
<i>dont autres</i>	<i>182</i>	<i>524</i>	<i>465</i>	<i>187,9%</i>	<i>-11,3%</i>	<i>-59</i>
Dettes financières	11 955	10 878	19 965	-9,0%	83,5%	9 087
<i>dont dettes financières moyen et long terme</i>	<i>10 737</i>	<i>10 543</i>	<i>10 341</i>	<i>-1,8%</i>	<i>-1,9%</i>	<i>-202</i>
Dettes fournisseurs, fiscales et sociales	2 572	15 612	14 129	507,0%	-9,5%	-1 483
Dettes mandants	99 113	76 015	78 196	-23,3%	2,9%	2 181
Produits constatés d'avance	4 831	3 447	4 018	-28,7%	16,6%	572
Total Bilan	130 652	119 742	130 977	-8,4%	9,4%	11 235

En 2013, les fonds propres de BMA s'étoffent de 7,2% pour représenter 13,57 M€.

Le taux de rentabilité (résultat net sur capital social) fléchit à 23,9 % en 2013 (à comparer avec 30 % en 2012 et 31% en 2011).

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 1,094 M€ à fin 2013 ; elles couvrent les indemnités de fin de carrière (629 K€), les risques de perte à terminaison résultant du contrat de concession de la ZAC Coeur de Bastide (455 K€) et un risque sur procédure (10 K€). Pour rappel, les dettes vis à vis des fournisseurs se sont alourdies à partir de 2012 en raison de la dette contractée au cours de l'exercice avec la Ville de Bordeaux sur le projet Santé Navale et dont les modalités de paiement s'étalent de 2012 à 2017.

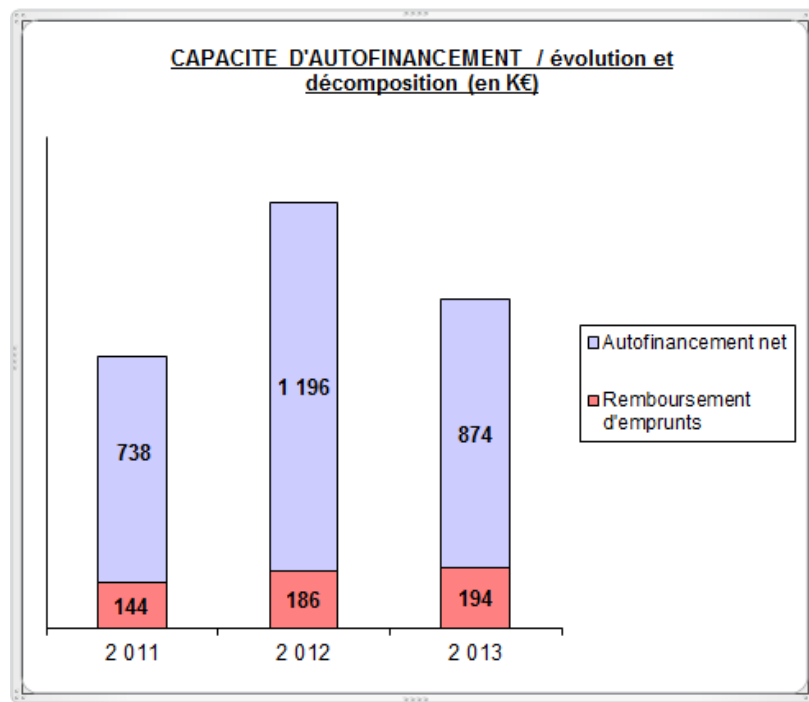
Les dettes financières ont augmenté significativement en 2013 passant de 10,9 M€ à 20 M€ en raison d'un découvert de trésorerie de 9,3 M€ accordé par la Caisse des Dépôts et Consignation sur les opérations propres.

Trésorerie (en M€)	2 011	2 012	2 013	évol 2012/2011 %	évol 2013/2012 %	évol 2013/2012 K€
VMP	94,58	56,58	60,29	-40,2%	6,6%	4
Disponibilités	1,92	17,83	19,48	828,8%	9,3%	2
Trésorerie active	96,50	74,40	79,77	-22,9%	7,2%	5
Concours bancaires courants	0,90	0,00	9,29			9
Trésorerie passive	0,90	0,00	9,29			9
Trésorerie nette	95,59	74,40	70,48	-22,2%	-5,3%	-4
- Intérêts courus à recevoir	0,78	1,45	2,17		49,8%	1
Liquidité totale	94,82	72,95	68,31	-23,1%	-6,4%	-5
Liquidité propre réelle	6,14	4,07	7,78	-33,7%	91,2%	4

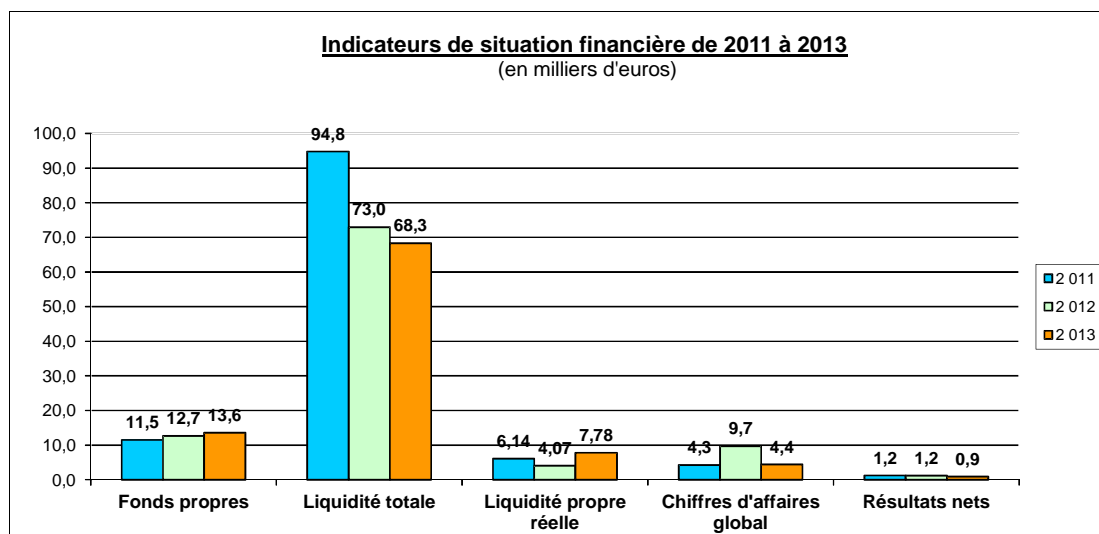
La trésorerie nette de la SEM décroît (-5,3%) par rapport à l'exercice précédent mais demeure d'un bon niveau : 70,5 M€ à fin 2013. La liquidité totale, représentant la trésorerie nette après déduction des intérêts à recevoir et des concours bancaires courants, suit la même tendance. Au contraire, la liquidité propre réelle (hors mandat)¹ s'étoffe : 7,78 M€ à fin 2013 contre 4,07 M€ fin 2012 et 6,14 M€ fin 2011.

L'autofinancement se contracte.

¹Liquidité propre réelle communiquée par la direction de BMA



En résumé sur la situation financière de BMA pour l'exercice 2013 :



Les fonds propres s'étoffent à 13,574 M€ (+7%),

- la liquidité totale se réduit (-6%) mais demeure à un bon niveau (70,42 M€),
- la liquidité propre réelle s'étoffe (+3,7 M€) à 7,78 M€,
- le chiffre d'affaires s'amenuise de plus de moitié en 2013 par rapport à 2012 (à 4,426 M€),
- le résultat net baisse (-20%) à 0,943 M€

Les indicateurs financiers de la SEM BMA sont à la baisse en 2013 par rapport à 2012. Néanmoins, la situation financière de BMA est saine. L'année 2013 est une année de transition où la SEM a dû investir tant sur le plan foncier, que sur le plan des études et des moyens humains en vue des nouveaux programmes. Les premières recettes seront constatées en 2014 et surtout en 2015.

3.3 Les perspectives de l'exercice 2014

L'année 2013 est marquée par un fléchissement des indicateurs financiers, qu'il s'agisse de la valeur des opérations traitées, des fonds propres, du résultat net, de la rentabilité nette notamment.

Les perspectives de BMA pour l'exercice 2014, présentées au CA du 4 février 2014, sont en baisse comparées aux résultats de l'exercice 2013.

Compte de résultat - Indicateurs (en K€)	2 012	2 013	2014*	évol 2013/2012 %	évol 2014/2013 %	évol 2014/2013 K€
Résultat d'exploitation	690	27	4	-96,1%	-86,3%	-23,4
Résultat financier	1 238	1 342	250	8,5%	-81,4%	-1 092,3
Résultat courant avant impôt	1 927	1 369	254	-28,9%	-81,5%	-1 115,7
Résultat exceptionnel	-48	34	26	-170,9%	-23,9%	-8,2
Résultat comptable avant IS	1 879	1 404	280	-25,3%	-80,1%	-1 123,9
Impôt sur les sociétés	-697	-461	94	-33,9%	-120,3%	554,3
Résultat net	1 182	943	186	-20,2%	-80,3%	-756,6
Capital social	3 946	3 946	3 946			
Taux de rentabilité	30,0%	23,9%	4,7%			

2014* : prévisions budget

L'exercice 2014 à venir présente la difficulté de la forte montée en puissance des grandes opérations immobilières conduites en propre par BMA (Santé Navale, îlot de la Fourrière, ensemble foncier Queyries...) qui génèrent des dépenses d'études externes et internes ainsi que des coûts de portage foncier significatifs. De plus, l'activité dynamique des mandats a connu en 2013 des retards de démarrage des travaux ; ce qui conduit la direction de la SEM pour les prévisions budgétaires de l'exercice 2014 à « une approche prudente en terme de rémunération attendue ».

Sur le plan des concessions, l'opération de la ZAC Bastide Niel devrait générer des coûts en 2014 (études de réalisation, acquisitions foncières...) non suffisamment compensés par des recettes. Dans ce contexte, l'atteinte des objectifs de planification de la réalisation des grosses opérations est primordiale.

La nouvelle répartition des parts respectives de la Ville de Bordeaux et de La Cub dans le capital de BMA a été actée début 2014.

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 un rapport écrit à leur assemblée délibérante.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que la Société d'Economie Mixte BMA, au titre de 2013, a transmis à la La Cub les informations nécessaires à la rédaction de ce rapport, conformément aux obligations légales.

DECIDE

Article Unique : d'adopter le rapport présenté par l'administrateur représentant la Communauté urbaine de Bordeaux au sein du Conseil d'Administration de BMA au titre de l'exercice 2013.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 19 décembre 2014,

Pour expédition conforme,
par délégation,
Le Vice-Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
12 JANVIER 2015**

PUBLIÉ LE : 12 JANVIER 2015

M. JEAN TOUZEAU