



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 21 octobre 2016

N° 2016-640

Convocation du 14 octobre 2016

Aujourd'hui vendredi 21 octobre 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUEH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Alain DAVID
Mme Anne BREZILLON à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Nathalie DELATTRE
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Thierry MILLET à M. Dominique ALCALA
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h15
M. Michel LABARDIN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h50
M. Patrick PUJOL à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h25
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne WALRYCK jusqu'à 10h30
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Christine BOST à partir de 12h20
M. Jean-Pierre TURON à M. Michel HERITIE jusqu'à 11h15
M. Erick AOUIZERATE à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h20
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Florence FORZY-RAFFARD jusqu'à 10h10
Mme Brigitte COLLET à Mme Chantal CHABBAT jusqu'à 10h15
M. Jean-Louis DAVID à Mme Emmanuelle CUNY jusqu'à 10h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOYE à partir de 11h40
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Anne WALRYCK à partir de 11h45
M. Marik FETOUEH à M. Yohan DAVID à partir de 11h50
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUEH jusqu'à 10h10
M. Jacques GUICHOUX à Mme Isabelle BOUDINEAU à partir de 11h50
Mme Martine JARDINE à M. DELLU jusqu'à 10h45 et à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 9h45
Mme Christine PEYRE à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h55
Mme Arielle PIAZZA à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h40
M. Fabien ROBERT à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 10h15
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h35
Mme Elizabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 11h30 et M. Jacques PADIE à partir de 11h50

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 21 octobre 2016 Secrétariat général Direction Contrôle de gestion	Délibération N° 2016-640
--	---	---

Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) - Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre de la loi du 02 janvier 2002
Rapport 2016 - Exercice 2015 - Décision - Adoption

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Application de l'article 5-1 de la loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002 relative aux sociétés d'économies mixtes locales BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT Rapport 2016 <u>Exercice 2015</u>

Le présent rapport se propose de faire un point synthétique sur Bordeaux Métropole aménagement (BMA), Société d'économie mixte (SEM).

La ville de Bordeaux en est le premier actionnaire avec 45,11 % du capital et Bordeaux Métropole le deuxième actionnaire public avec 13,31 % du capital.

Trois chapitres seront traités successivement :

Le premier chapitre, 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 à la date de rédaction de ce rapport,

Le deuxième chapitre portera sur l'activité et notamment les relations contractuelles de la SEM avec Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux,

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

Une fiche d'identité de la SEM Bordeaux Métropole aménagement est annexée au présent rapport.

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 suivant :

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2015	2016 (4)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA) Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO) dont Assemblée générale extraordinaire (AGE)	1 1 0	1 1 0
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2015	2016 (4)
Publics Privés	Oui (1) Oui (2)	Non Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2014	2016 (4)
Changement du montant du capital Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non Oui (3)	Non Non
<p>'(1) Au sein de la ville de Bordeaux, ne sont plus administrateurs : M. Josy REIFFERS (décès) et M. Alain DUPOUY (démission). Ont été nouvellement nommés : Mme Maribel BERNARD, M. Jérôme SIRI, Mme Delphine JAMET.</p> <p>'(2) Mme Anne FONTAGNERES remplace M. Xavier ROLAND-BILLECART pour la CDC. M. Pierre MACE succède à M. Olivier MOULIN pour représenter le Comité de Gironde de la Fédération française bancaire (FFB).</p> <p>'(3) Le Conseil général de la Gironde, qui détenait 8 000 actions, a décidé de sortir du capital de BMA lors de la Commission Permanente départementale du 14 octobre 2014. Les 8 000 actions ont été acquises en 2015 par la ville de Bordeaux (3 514 actions), Bordeaux Métropole (1 037 actions), Domofrance (1 271 actions), la CDC (1 259 actions), la Caisse régionale du Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine (953 actions) et les organismes bancaires (- 34 actions).</p> <p>(4) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : mai 2016.</p>		

PRINCIPALES DÉCISIONS

en réunion du	en date du	nature de la décision prise
CA (93^{ème} séance)	04/03/2015	<ul style="list-style-type: none"> - approbation du procès-verbal de la séance du 12/11/2014. - rappel de la recherche d'actionnaires intéressés par le rachat des actions cédées par le Département faute de quoi une réduction du capital de BMA sera à opérer. - décision de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - présentation de l'activité de la société en 2014 et approbation des orientations et des décisions prises en 2014, notamment les acquisitions, les promesses, les ventes réalisées, les contrats de prêts signés et les différentes dépenses engagées : les études de programmation et d'urbanisme ; les opérations d'aménagement urbain : Zone d'aménagement concerté (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 », réalisation d'un îlot tertiaire et d'un îlot de logements dans l'îlot 6 de la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont, îlot 2 de la ZAC de centre-ville de Mérignac, vente de l'immeuble situé au 36 rue de Cursol. - approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2014. - approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2014 à présenter à l'AGO. - arrêté définitif des comptes 2014, tels que présentés dans le rapport de gestion et le 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 BMA et la Société civile immobilière (SCI) BMA-CURSOL. En 2014, 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, hors dotation du pas-de-porte, pour 160 560,78 € HT ; supplément de pas-de-porte facturé par la SCI BMA-CURSOL pour 6 140,12 € HT portant le montant total du pas-de-porte à 338 380,70 € depuis la prise de location. - information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 77 K€ en 2014. - approbation du budget pour 2015. - approbation des mesures prises par le Directeur général pour la mise en œuvre de la SAS Bastide Niel (cf. décision du CA du 12/11/2014).
A.G.O.	18/03/2015	<ul style="list-style-type: none"> - lecture du rapport de gestion au conseil d'administration pour l'exercice 2014.

		<ul style="list-style-type: none"> - lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2014. - approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2014. - affectation du résultat de l'exercice 2014. - 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 2014. - quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé.
CA (94^{ème} séance)	18/03/2016	<ul style="list-style-type: none"> - approbation du procès-verbal de la séance du 04/03/2015. - information sur le rachat des 8 000 actions du conseil départemental de la Gironde et sur la désignation, qui en découle, de 3 représentants permanents de la ville de Bordeaux, 1 de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et 1 de la Fédération française du bâtiment (FFB). - proposition à l'AGO du renouvellement du mandat du commissaire aux comptes de la Société civile professionnelle (SCP) Lassus pour les exercices 2016 à 2021. - information sur la démarche de certification « ISO 14001 ». - information sur les actions liées à l'anniversaire des 20 ans de BMA. - approbation de l'actualisation des procédures de consultation mises en œuvre par la société pour ses marchés sur le fondement des décrets du 30/12/2005 et 30/12/2015. - information sur l'évolution du cadre réglementaire de passation des marchés avec l'ordonnance 2015-899 applicable au 1^{er} avril 2016 et approbation de l'actualisation des fiches de procédure qui en découlent. - décision de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - présentation de l'activité de la société en 2015 et approbation des orientations et des décisions prises en 2015, notamment les acquisitions, les promesses, les ventes réalisées, les contrats de prêts signés et les différentes dépenses engagées : les opérations d'aménagement urbain : 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, le Foyer des jeunes travailleurs (FJT), îlot de la « Fourrière » des Bassins à flot, Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide, l'îlot D3 de la ZAC «Coeur de Bastide », 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. - approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2015. - approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2015 à présenter à l'AGO. - arrêté définitif des comptes 2015, tels que présentés dans le rapport de gestion et le 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.

		<ul style="list-style-type: none"> - approbation des conventions réglementées entre BMA et la SCI BMA-CURSOL. En 2015, 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, hors dotation du pas-de-porte, pour 167 459,66 € HT ; supplément de pas-de-porte facturé par la SCI BMA-CURSOL pour 6 140,12 € HT portant le montant total du pas-de-porte à 338 380,70 € depuis la prise de location. - approbation des conventions réglementées entre BMA et la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL (dont BMA détient 51 % du capital). La facturation en 2015 est de 768 307 € au titre de l'élaboration du dossier de réalisation, l'acquisition et la gestion des fonciers Métropole, les travaux d'aménagement, la conduite d'opération. - information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 108 K€ en 2015. - information sur le premier arrêté des comptes de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat déficitaire de - 166 K€ en 2015. - présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2015. - approbation du budget pour 2016.
A.G.O.	30/03/2016	<ul style="list-style-type: none"> - lecture du rapport de gestion au conseil d'administration pour l'exercice 2015. - lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2015. - approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2015. - affectation du résultat de l'exercice 2015. - 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 2014. - quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé. Désignation du commissaire aux comptes.

Le rapport d'activité de BMA, présenté en Conseil d'administration du 18 mars 2016, présente les travaux réalisés en 2015 par la SEM :

- opérations d'aménagement urbain : concession de ZAC publiques ; mandats de construction publique avec notamment la Région Aquitaine (devenue Nouvelle Aquitaine en 2016), la ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole ; mandats privés,
- opérations propres.

2 ACTIVITE ET RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC BORDEAUX METROPOLE ET LA VILLE DE BORDEAUX

2.1 Conventions d'aménagement avec Bordeaux Métropole

2.1.1 ZAC du centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles

Les objectifs du projet sont la densification du centre afin d'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 également de la qualité des espaces publics.

La Cub (devenue Bordeaux Métropole) 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 Compte rendu d'activité comptable (CRAC) de l'exercice 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 Bordeaux Métropole après approbation du CRAC et du bilan de clôture. **Le dossier de clôture transmis en 2013 à La Cub, est en attente d'approbation à fin 2015.**

2.1.2 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 signée le 5 juillet 1999.

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. Face aux incertitudes quant à la possibilité de finaliser les acquisitions foncières auprès de Réseau ferré de France (RFF) sur l'îlot D3, BMA a acquis en 2012 des droits à construire attachés à cet îlot.

La prolongation de la convention de cession au 31 décembre 2014 prévue par l'avenant 6 a permis de saisir Electricité de France (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.

Les travaux d'aménagement de la liaison Nord sud / entrée jardin botanique ont été livrés en décembre 2014. Une cession a été opérée par la ZAC « Cœur de Bastide » au profit de BMA à la valeur historique (75 076,70 € HT). BMA en assurera le portage jusqu'à régularisation par la cession à la ZAC « Bastide Niel ».

Au 31 décembre 2014, le bilan de la ZAC s'établit à 50,22 M€ TTC (soit 42,8 M€ HT) (dont bilan aménageur 41,65 M€ TTC, soit 35,6 M€ HT), en baisse de 103 354 € par rapport au CRAC 2013. La participation communautaire passe de 21,33 M€ TTC à 21,14 M€ TTC dont 8,57 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par La Cub. **Le CRAC 2014, intégrant le bilan de clôture définitif de la ZAC, sera communiqué à Bordeaux Métropole au cours du 1^{er} semestre 2016.**

2.1.3 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 moyen 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'opération s'est achevée le 31 décembre 2013. L'excédent de bilan de 19 725 € HT fera l'objet d'une restitution auprès de Bordeaux Métropole. Le dossier de clôture transmis en juin 2014 à La Cub, est en attente d'approbation à fin 2015.

2.1.4 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).

L'année 2015 permet : la finalisation des travaux du jardin de la Vieille Eglise ; l'obtention du permis de démolir les bâtiments de l'îlot 2 ; concernant l'îlot 2 et son programme mixte (5220 m² de commerces, 110 logements), le permis de construire a été délivré (avril 2015) et un recours contentieux a été déposé (août 2015) ; 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 (DUP) et l'arrêté du préfet de la Gironde prolongeant la DUP jusqu'au 11/12/2018. 7 dossiers dont 3 en 2015, ont fait l'objet d'un jugement en expropriation des propriétaires.

La direction de BMA précise dans son rapport au conseil d'administration du 18/03/2016 : « les conditions d'indemnisation arrêtées par le juge pour les propriétaires expropriés et les modalités financières effectives de libération des immeubles occupés par les professionnels (BNP, BAZLAMA, opticien), impactent lourdement les équilibres financiers globaux de la ZAC... L'aggravation des dépenses d'acquisition et d'indemnisation d'occupants pourrait se situer entre 2,9 et 6 M€...».

La ZAC du centre-ville de Mérignac est la seule opération réalisée aux risques du concessionnaire. Le résultat prévisionnel de la ZAC est couvert par l'engagement de la collectivité dont la participation totale est fixée à 6 161 K€. Une provision de 400 K€ est constatée dans les comptes de BMA afin de couvrir le risque latent lié aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC au risque du concessionnaire.

Le CRAC 2013 a été approuvé par délibération n°2014/0555 du Conseil de Communauté du 26 septembre 2014. En augmentation de 0,9 %, le bilan au 31 décembre 2013 est arrêté à 16,72 M€ TTC (soit 15,35 M€ HT), dont bilan aménageur : 15,52 M€ TTC (soit 14,15 M€ HT). 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. **Le CRAC 2014 a été adressé à Bordeaux**

Métropole en janvier 2016 pour approbation. Le CRAC 2015 intégrera les derniers développements fonciers et une demande de prolongation de la ZAC.

2.2 Les opérations propres

2.2.1 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.

Le programme est réparti sur une surface de plancher totale de 32 041 m² dont 24 769 m² de logements et 7 272 m² de bureaux et services. La proportion des logements sociaux est de 25 % des surfaces affectées.

Un acte de vente a été signée le 11 septembre 2015 entre le groupe Pichet et BMA pour la réalisation du projet de 19 682 m² pour un montant de 12,230 M€ HT. Le paiement est intervenu à la signature pour 8,1 M€ HT, le solde, soit 4,130 M€, HT sera versé à terme au plus tard le 28 février 2017. Le produit de la vente a permis de rembourser le découvert individualisé à la CDC fin décembre 2015 et d'anticiper le versement du deuxième pacte de 1,4 M€ dû à la ville de Bordeaux au 31 décembre 2016. Le solde du paiement (9,1 M€ HT) est payable par BMA à la ville au plus tard le 31 décembre 2017.

Une promesse de vente a également été signée le 23 juillet 2015 pour le bâtiment Marne (2 108 m²) entre le groupe Pichet Promotion et BMA pour un montant de 2,750 M€ HT.

Enfin, la réhabilitation du bâtiment Ferbos pour y implanter un foyer de jeunes travailleurs et des logements sociaux pour étudiants fait l'objet d'une opération propre spécifique à compter de 2015.

La direction de BMA estime que l'opération de Santé Navale et celle de la réhabilitation de l'immeuble Ferbos nécessitent un investissement en fonds propres de près de 3 M€ que l'opération ne dégage pas.

L'engagement financier de BMA vis-à-vis de la ville de Bordeaux s'élève à 14 M€ :

- **4,9 M€ ont été réglés à fin 2015 (1,4 M€ en 2012 ; 2,1 M€ en 2014 ; 1,4 M€ en 2015)**
- **9,1 M€ seront payés au plus tard fin 2017.**

2.2.2 Foyer des jeunes travailleurs (FJT)

L'objectif est de proposer des logements à une population de jeunes travailleurs et étudiants.

Le programme intégré au permis de construire valant division porte sur 64 logements jeunes travailleurs et 115 logements étudiants. Le gestionnaire unique, Jeunesse habitat solidaire, versera un loyer à BMA qui réalise l'investissement.

Le budget prévisionnel d'investissement s'élève à 11,815 M€ TTC, à financer par 6,369 M€ d'emprunts (54 %), 2,832 M€ de fonds propres (24 %), 2,347 M€ de subventions (20 %) et 0,267 M€ de surcharge foncière (2 %). Les subventions émanent de Bordeaux Métropole (736 K€), de la Région (645 K€), de l'Etat (416 K€), de la ville de Bordeaux (300 K€), du Département (150 K€) et la Caisse d'allocations familiales (100 K€).

2.2.3 îlot de la « Fourrière » - Programme d'aménagement d'ensemble (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 et 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 Surface hors œuvre nette (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.

En 2014, BMA a acquis à la ville de Bordeaux (la ville l'ayant acheté à La Cub le même jour) des parcelles de 18 947 m² pour 7,8 M€ TTC (2,7 M€ à la signature, 2,5 M€ payables au plus tard en décembre 2015 et 2,6 M€ payables au plus tard en décembre 2016).

Un achat de 147 m² au Grand port maritime de Bordeaux (GMPB) doit être finalisé début 2016 ainsi qu'une autorisation d'occupation temporaire sur 5 ans pour bénéficier de l'accès à la cour et à la sortie directe quai du Maroc.

Le permis de construire valant division a été obtenu le 14 avril 2015 pour 24 650 m² de Surface de plancher (SDP) auxquels s'ajoutent environ 10 000 m² de surface développée par le parc de stationnement de 416 places.

Par ailleurs, toujours en 2015, une étude de faisabilité a été présentée au Maire pour l'utilisation des silos en hôtel 3 étoiles ; des démarches de commercialisation ont été menées auprès de professionnels avec des projets aboutis ou abandonnés.

Concernant le parking, BMA a vendu en novembre 2015 à Interparking le lot d'une emprise de 2 007 m² pour 3 M€ TTC. La date prévisionnelle de livraison du parking est fin 2016.

De plus, BMA a signé en décembre 2015 une promesse de vente au profit de la société Legendre devant permettre la signature d'un acte définitif en avril 2016 des lots hall commercial, hôtel, bureaux et sente d'une superficie de 17 087 m² pour 8,6 M€ TTC.

Enfin, diverses actions ont été menées pour conventionner l'engagement de BMA à raccorder au réseau privé de chaleur l'îlot que la SEM aménage. Les conventions de travaux et de passage ont été signées en janvier et mars 2015 par BMA avec Energies des Bassins et ERDF.

Le financement de l'opération a été assuré par un découvert individualisé contracté auprès de la CDC d'un montant de 3,9 M€ en 2013 et 2014 et repris par le Crédit Agricole en 2015.

L'engagement financier de BMA vis-à-vis de la ville de Bordeaux s'élève à 7,8 M€ :

- 5,2 M€ ont été réglés à fin 2015 (2,7 M€ en 2014 ; 2,5 M€ en 2015)
- 2,6 M€ seront payés en 2016.

2.2.4 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 Métropole constituent l'ensemble foncier de l'îlot Queyries pour une surface totale de 23 000 m².

BMA a retenu l'équipe « MRDV » pour l'élaboration d'un schéma directeur architectural et urbain. Le permis d'aménager a été délivré le 19 août 2013 mais un recours gracieux a été adressé en octobre 2013 au Maire de Bordeaux demandant l'annulation du permis d'aménager. Le Maire de Bordeaux a demandé à BMA en mars 2014 de revoir le projet et de mener des réunions de concertation avec les riverains. Un permis d'aménager modificatif a été établi en 2015. Compte tenu des délais de recours, le permis d'aménager est désormais validé.

L'opération porte sur 3 lots à commercialiser, un parc public et un équipement de traversée publique assurant la liaison douce de la rue Reignier à la rue Hortense.

L'engagement financier de BMA vis-à-vis de la ville de Bordeaux s'élève à 3,8 M€ dont l'intégralité a été acquittée en 2012.

Le compte d'opération individualisé contracté à la CDC pour 5 M€ à fin 2014 a été intégralement remboursé en 2015 par BMA qui porte dorénavant le foncier et les études sur ses fonds propres.

2.2.5 Îlot D3 de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux

La concession d'aménagement de la ZAC « Coeur de Bastide » arrive à échéance fin 2014. En novembre 2014, BMA a acquis auprès de la Cub deux parcelles pour 85 K€ TTC.

Après relances régulières, RFF a donné son accord sur le déclassement et la cession de parcelles entrant dans le périmètre de la ZAC. L'acte d'achat est intervenu en février 2015 pour 93 K€.

Ainsi, BMA détient à présent tous les droits à construire et le foncier de l'îlot D3 représentant environ 6 500 m² de surface plancher à construire.

Un projet de déplacement de l'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sur cet îlot, la construction de logements pour étudiants ainsi que des espaces de vie sont en cours d'étude et un dossier de réponse à l'appel à projet a été remis en janvier 2016.

2.2.6 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. Après le non-aboutissement de la démarche de commercialisation de BMA auprès d'opérateurs locaux pour les îlots 1, à vocation commerciale et pour l'îlot 6, à vocation de logements, 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 n'ont pu aboutir en 2014. BMA est en recherche active d'un acquéreur pour un montant minimum de 200 K€ TTC net vendeur.

L'îlot 6 a permis la construction d'un programme de 16 logements et stationnements associés. Les travaux de réalisation ont été achevés fin 2015 mais certaines réserves doivent être levées en 2016 pour constater la livraison définitive.

Le budget global actualisé de l'opération est d'environ 2,7 M€ HT.

La commercialisation a été lancée mais aucune vente n'est intervenue en 2015.

Le financement a été assuré en 2015 par le Crédit Agricole pour 1,63 M€.

2.2.7 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. L'échéance est prévue pour le 31 décembre 2016.

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.

Le permis de construire de l'îlot a été obtenu en avril 2015 pour 141 385 m² de SDP. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme commercial a été obtenu en mai 2015. Les travaux de désamiantage et de déconstruction ont été réceptionnés en janvier 2016 permettant aussitôt les fouilles archéologiques.

Un recours gracieux a été adressé à la ville de Mérignac en juin 2015 et un recours contentieux déposé devant le tribunal administratif en août 2015. Cette procédure suspend le délai de validité du permis. BMA en collaboration avec le cabinet Rivière Morlon a déposé un mémoire en réplique en janvier 2016 demandant l'irrecevabilité du recours pour excès de pouvoir. Cette situation affecte le délai de réalisation de l'îlot et explique la demande de BMA de prolongation de la concession de 3 ans de la ZAC.

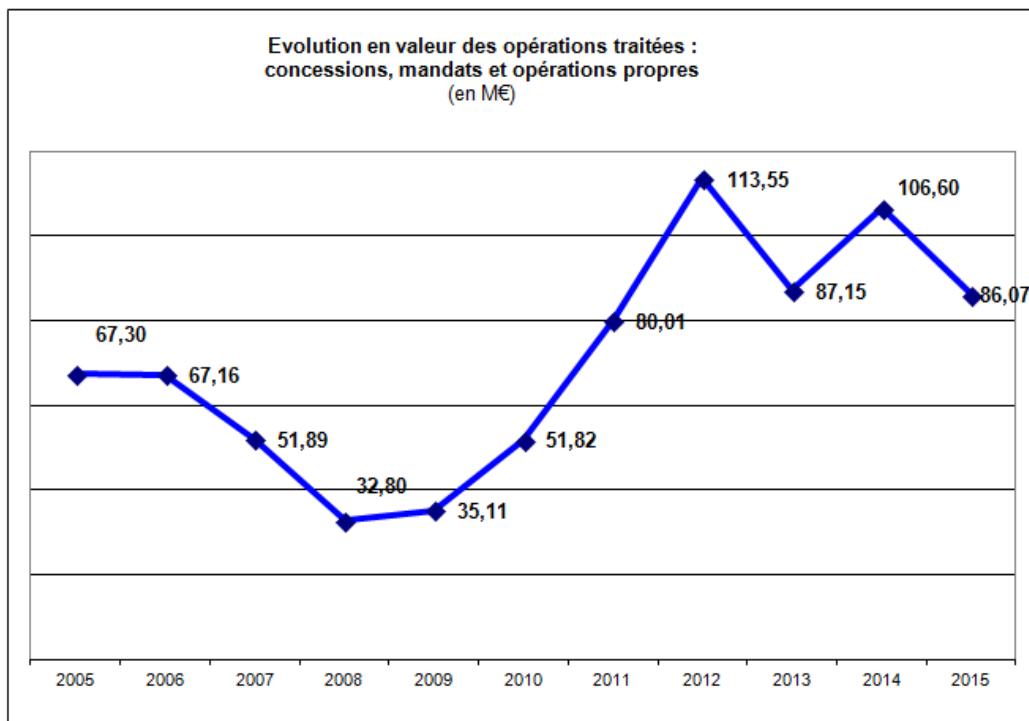
BMA a remboursé en 2015 le financement spécifique qu'elle avait souscrit auprès de la CDC. Les dépenses de frais d'études réalisées (466 K€) sont portées par ses fonds propres.

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).



En 2015, la valeur des opérations traitées est de 86,07 M€ soit en baisse 19 % par rapport à l'exercice 2014 et quasiment au niveau de celui de l'exercice 2013.

L'activité traditionnelle des mandats décélère. Au contraire, celle des opérations propres progresse. En effet, les opérations d'aménagement urbain sont en phase terminale, à l'exception de la ZAC de centre-ville de Mérignac. Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet.

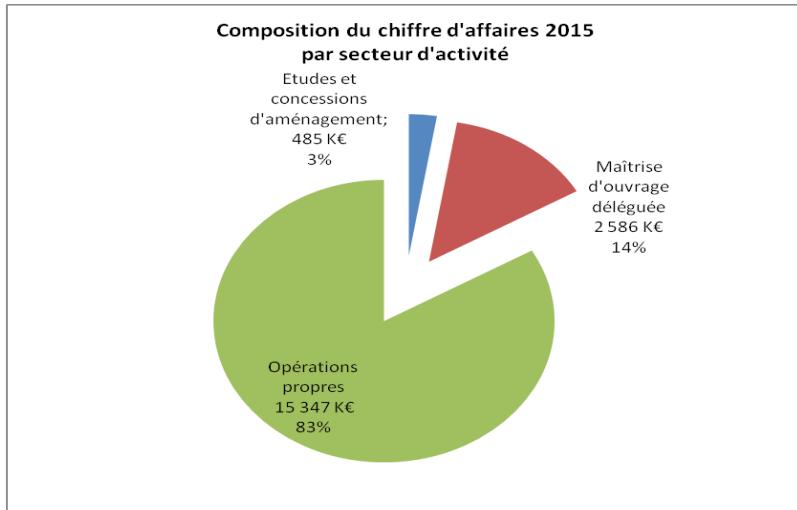
3.2 Les comptes de l'exercice 2015

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

L'activité de la société est réalisée au travers de trois cadres juridiques : des opérations en propre, des opérations en tant que mandataire de collectivité et des opérations d'aménagement concédées.

3.2.1 L'analyse du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires global s'établit en 2015 à 18,418 M€ soit l'équivalent de 4,5 fois celui de 2014. Il provient des opérations propres pour 15,3 M€ (83 %), de la maîtrise d'ouvrage déléguée pour 2,6 M€ (14 %) et des études et concessions d'aménagement pour 0,5 M€ (3 %).



Ainsi, le chiffre d'affaires dégagé en 2015 est composé de rémunérations sur mandats (2 586 K€), de cessions immobilières (14 805 K€), de locations de logements étudiants (613 K€), de prestations de personnel mis à disposition de la SAS Bastide Niel (396 K€), de participation des collectivités et établissements publics (- 103 K€), et autres produits (122 K€).

La variation du chiffre d'affaires global entre 2014 et 2015 (14 354 K€) s'explique principalement par celle des cessions immobilières (14 025 K€). Le chiffre d'affaires des cessions immobilières de l'exercice 2015 (14 805 K€) est relative à l'opération ZAC Cœur de Bastide (75,077 K€), Santé Navale (12 230 K€), îlot Fourrière (2 500 K€).

Le montant des rémunérations issues des opérations et des études s'établit à 2 586 K€ en 2015 contre 2 969 K€ en 2014, soit une diminution de 12,9 % hors la rémunération sur opérations concédées.

Le montant des rémunérations issues des opérations d'aménagement concédées s'établit à 49 K€ en 2015 contre 259 K€ en 2014.

Les rémunérations totales s'élèvent à 2 634 K€ en 2015 contre 3 228 K€ en 2014.

Le **taux de rémunération moyen** est stable avec 3,1 %.

Valeur des opérations traitées et taux de rémunération moyen (en K€)	2 014	2 015	évol 2015/2014 %	évol 2015/2014 K€
Rémunérations issues des opérations et des études (fonctionnement)	2 969	2 586	-12,9%	-384
Rémunérations sur concessions	259	49	-81,2%	-210
Rémunérations totales	3 228	2 634	-18,4%	-594
Valeur des opérations traitées	106 600	86 070	-19,3%	-20 530
Taux de rémunération moyen	3,0%	3,1%		

3.2.2 Le compte de résultat

En 2015, le compte de résultat de la SEM se présente comme suit :

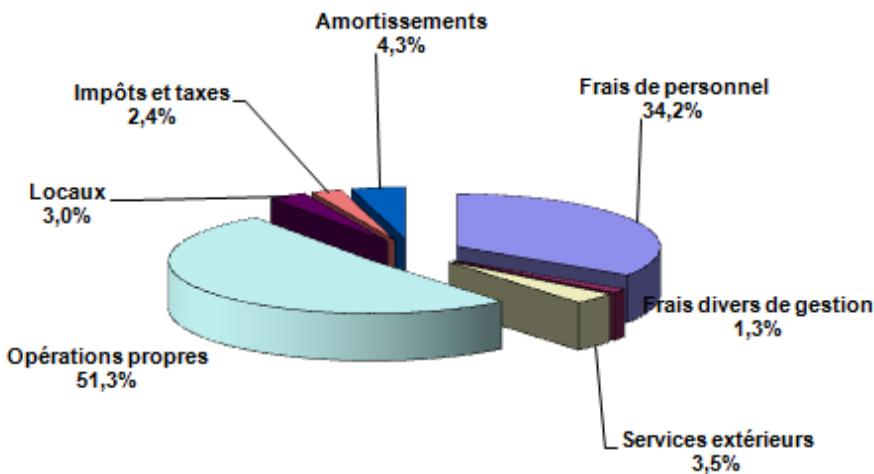
BMA - Compte de Résultat - En K€	2 014	2 015	évol 2015/2014 %	évol 2015/2014 K€
Rémunérations sur concessions	259	49	-81,2%	-210
Etudes	0			0
Rémunérations sur mandats	2 969	2 586	-12,9%	-384
<i>Conseil régional</i>	2 836	2 434	-14,2%	-402
<i>Bordeaux Métropole</i>				0
<i>Ville de bordeaux</i>				0
<i>Autres collectivités et privés</i>	134	152	13,6%	18
Recettes des études en cours (ZAC BASTIDE NIEL)	157	396	152,0%	239
Recettes cessions sur opérations propres	780	14 730	1788,5%	13 950
Recettes sur variation des encours d'études et des stocks fonciers	9 405	-9 001	-195,7%	-18 407
Loyers logements étudiants	615	617	0,4%	3
Transferts de charges	78	19	-75,3%	-58
Autres produits	43	1	-96,6%	-42
<i>dont reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges</i>	380	68	-82,2%	-312
Produits d'exploitation hors concessions	14 306	9 397	-34,3%	-4 909
Activité des concessions	3 306	1 260	-61,9%	-2 046
Produits d'exploitation toute activité	17 612	10 657	-39,5%	-6 955
Frais de personnel	-3 110	-3 043	-2,2%	67
Frais divers de gestion	-171	-117	-31,7%	54
Services extérieurs	-274	-311	13,3%	-37
Dépenses d'opérations propres	-9 816	-4 559	-53,6%	5 257
<i>Acquisition parking</i>	0			0
<i>Acquisitions foncières et frais de notaire</i>	-6 507	-152	-97,7%	6 354
<i>Sous-traitance sur opérations propres</i>	-3 310	-4 407	33,2%	-1 097
Locaux (loyers, charges, entretien réparations)	-252	-267	5,9%	-15
Impôts et taxes	-203	-215	5,8%	-12
Dotations aux amortissements et provisions (hors concessions)	-305	-383	25,6%	-78
<i>dont dotations aux amortissements sur immobilisations</i>	-303	-321	5,9%	-18
<i>dont dotations aux provisions sur actif circulant</i>	-1	0	-100,0%	1
<i>dont dotations aux provisions pour risques et charges</i>	0	-62		-62
Charges d'exploitation hors concessions	-14 131	-8 894	-37,1%	5 237
Activité des concessions	-3 306	-1 260	-61,9%	2 046
Charges d'exploitation toute activité	-17 437	-10 155	-41,8%	7 283
Résultat d'exploitation	175	502	187,2%	327
Produits financiers	1 468	1 454	-0,9%	-14
<i>dont reprises aux amortissements et provisions</i>	0	0		
Charges financières	-356	-335	-5,8%	21
<i>dont dotations aux amortissements et provisions</i>	0	0		
Résultat financier	1 112	1 119	0,6%	7
Résultat courant	1 287	1 622	26,0%	334
Produits exceptionnels	36	30	-16,1%	-6
<i>dont prod. Except. Sur opération en capital</i>	26	30		
<i>dont reprises sur provisions et transferts de charges</i>	10	0		
Charges exceptionnelles	-207	-200	-3,2%	7
<i>dont ch. Except. Sur opération en capital</i>	0	0		
<i>dont dotations aux amortissements et provisions</i>	-200	-200		
Résultat exceptionnel	-171	-170	-0,4%	1
Résultat comptable avant IS	1 117	1 452	30,0%	335
Impôt sur les sociétés	-345	-318	-7,7%	27
Résultat net	772	1 134	46,9%	362

Source 2015 : document CA du 18/03/2016 - rapport de gestion - p.239 + rapport cac

Les **charges de fonctionnement** s'élèvent en 2015 à 8,894 M€ contre 14,131 M€ en 2014, soit une baisse de 5,2 M€. Pour mémoire en 2014, les charges comprenaient l'acquisition foncière de l'îlot Bassin à flot (la Fourrière) pour 6,5 M€. Par ailleurs, en 2015, la sous-traitance diminue de 1,1 M€.

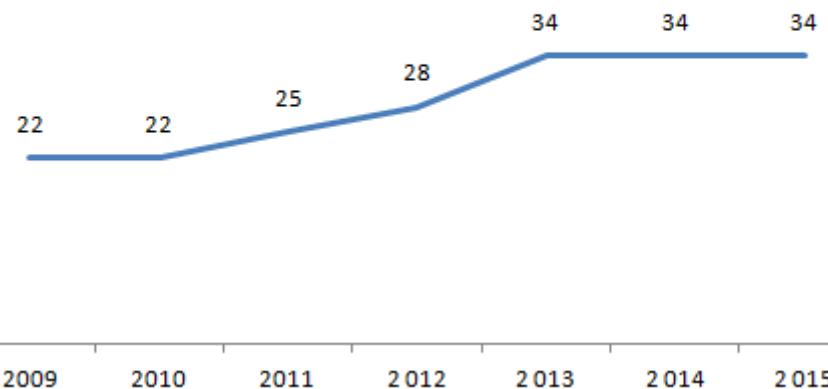
En 2015, les charges de fonctionnement (charges d'exploitation) concernent à 51 % des opérations propres et à 34 % des dépenses de personnel.

Les charges de fonctionnement en 2015 (8 894 K€)



Après une hausse de 18,4 % en 2012 et 19,4 % en 2013, les charges de personnel progressent de 1,7 % en 2014 puis diminuent de 2,2 % en 2015. Pour mémoire, avaient été recrutés 3 salariés en 2012 et 6 salariés en 2013. L'effectif est désormais stable.

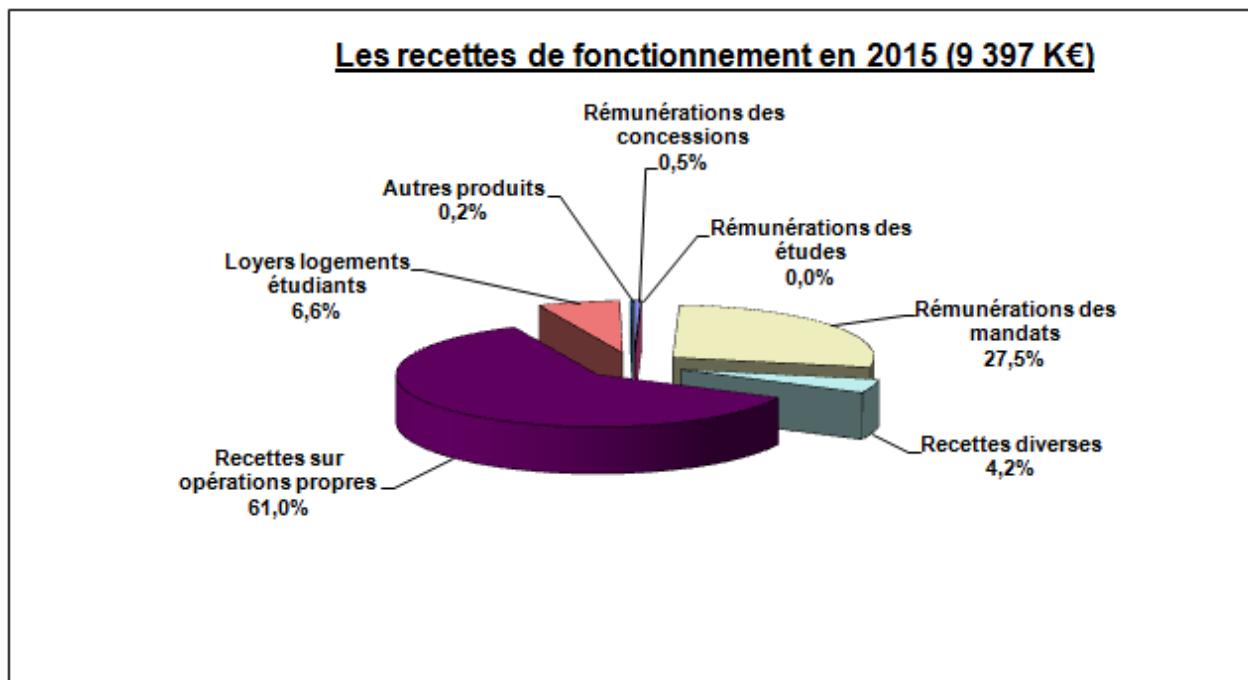
Evolution de l'effectif moyen des salariés



Les **recettes de fonctionnement** s'élèvent en 2015 à 9,397 M€ contre 14,306 M€ en 2014.

Cette diminution de 4,9 M€ (34,3 %) se décompose comme suit :

- - 384 K€ de rémunération des mandats de constructions publiques ;
- - 210 K€ des études et concessions ;
- + 239 K€ des prestations d'assistance à la SAS d'aménagement Bastide Niel ;
- + 13 950 K€ des cessions sur opérations propres ;
- - 18 406 K€ des recettes sur variation des encours sur opérations propres de nature financière ou d'études.



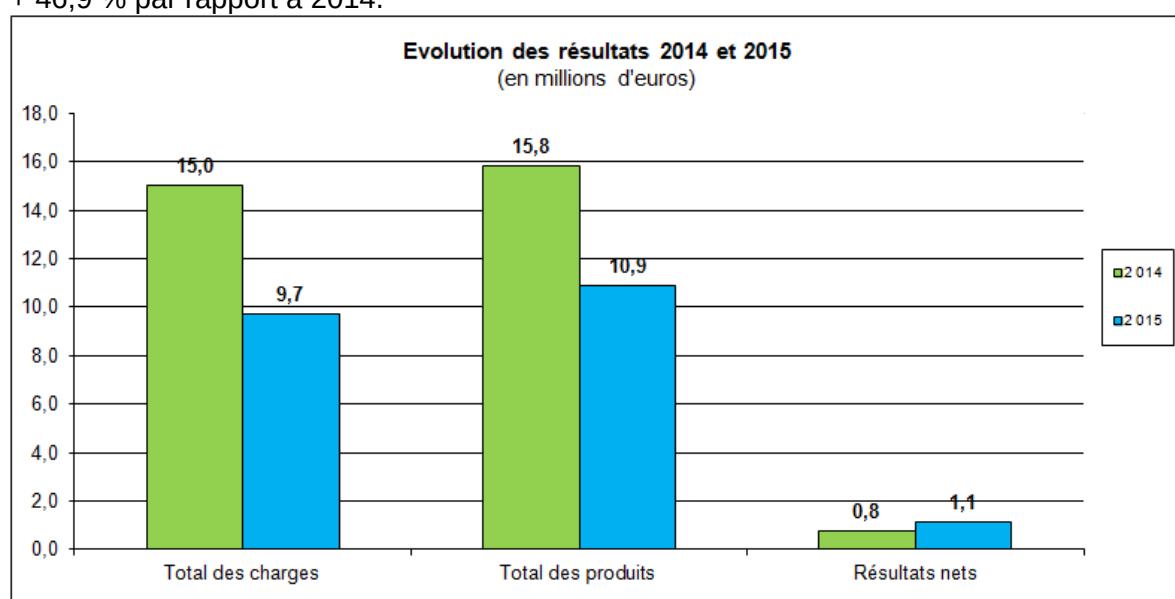
Il découle en 2015 des évolutions précitées (dépenses et recettes de fonctionnement), un renforcement du **résultat d'exploitation** : 502 K€ en 2015 contre 175 K€ en 2014 (+ 327 K€).

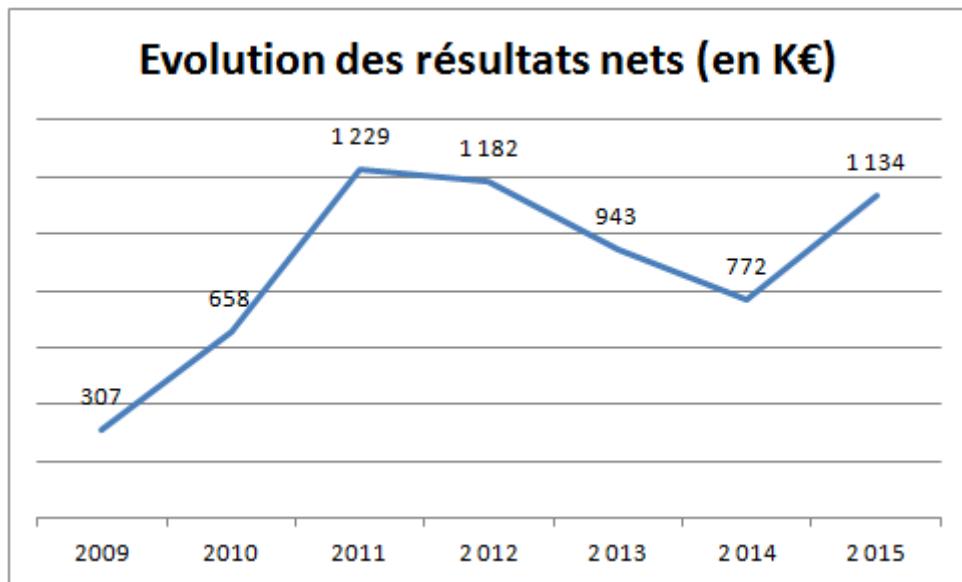
Le **résultat financier** se stabilise à 1 119 K€ en 2015 et demeure fort.

Le **résultat exceptionnel** hors impôt sur les sociétés (IS) conserve le même niveau déficitaire qu'en 2014 avec - 170 K€.

L'IS est de 318 K€ en 2015 contre 345 K€ en 2014.

Ainsi, le **résultat net comptable** dégagé en 2015 est de + 1 134 K€, en amélioration nette de 362 K€ soit + 46,9 % par rapport à 2014.





Après une tendance haussière en 2010 et 2011, le résultat net fléchit en 2013 et 2014 puis repart à la hausse en 2015, retrouvant quasiment le niveau de 2012.

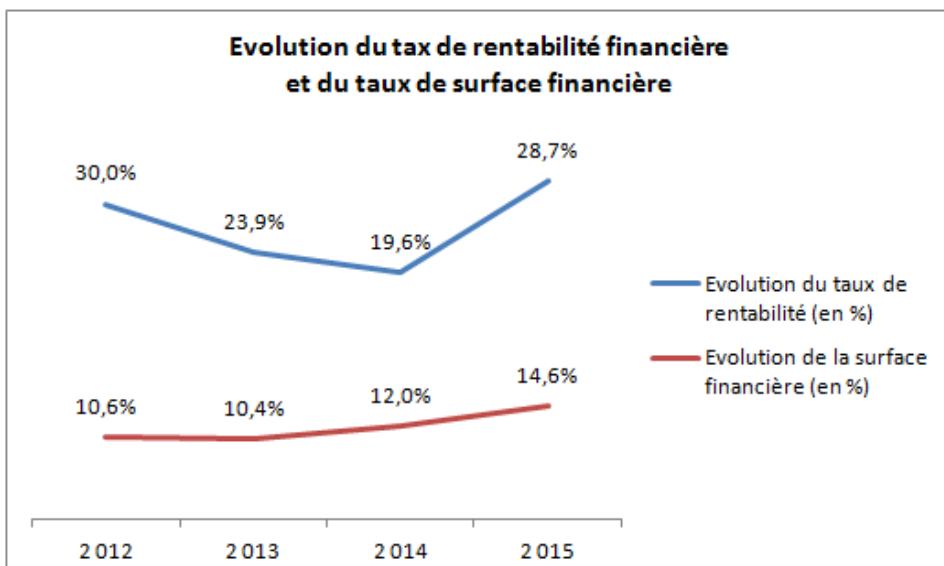
3.2.3 Le bilan

Le bilan de BMA se présente comme suit :

BMA - Bilan - En K€	2 014	2 015	évol 2015/2014 %	évol 2015/2014 K€
ACTIF				
Actif immobilisé	15 139	19 678	30,0%	4 539
Actif circulant	103 884	92 295	-11,2%	-11 588
<i>dont Stock</i>	36 635	24 426	-33,3%	-12 208
<i>dont Créances</i>	7 018	9 662	37,7%	2 644
<i>dont Trésorerie (disponibilités et VMP)</i>	50 009	48 704	-2,6%	-1 304
PASSIF				
Capitaux propres	14 320	16 372	14,3%	2 052
<i>dont capital social</i>	3 946	3 946	0,0%	0
<i>dont résultat de l'exercice</i>	772	1 134	46,9%	362
<i>dont subvention d'investissement</i>	1 028	1 946	89,4%	919
Provisions pour risques et charges	787	1 048	33,3%	262
<i>dont provision engagement retraite</i>	587	648	10,5%	61
<i>dont autres</i>	200	400	100,0%	200
Dettes financières	27 496	20 387	-25,9%	-7 109
<i>dont dettes financières moyen et long terme</i>	10 131	9 912	-2,2%	-219
<i>dont découvert bancaire</i>	15 709	5 224	-66,7%	-10 484
<i>dont autres dettes financières court terme</i>	289	283	-1,9%	-5
<i>dont avances et acomptes reçus</i>	1 368	4 968	263,3%	3 600
Dettes fournisseurs, fiscales et sociales	18 181	16 462	-9,5%	-1 719
Dettes diverses	53 786	53 222	-1,0%	-564
Produits constatés d'avance	4 453	4 481	0,6%	28
Total Bilan	119 023	111 974	-5,9%	-7 049

En 2015, les **fonds propres** de BMA s'étoffent de 14,3 % pour représenter 16,372 M€.

Le **taux de rentabilité** (résultat net sur capital social) qui avait fléchi à 19,6 % en 2014 s'améliore et remonte à 28,7 %. Le **taux de surface financière** (capitaux propres sur total bilan) s'améliore également : 14,6 % en 2015 comparé à 12 % en 2014.



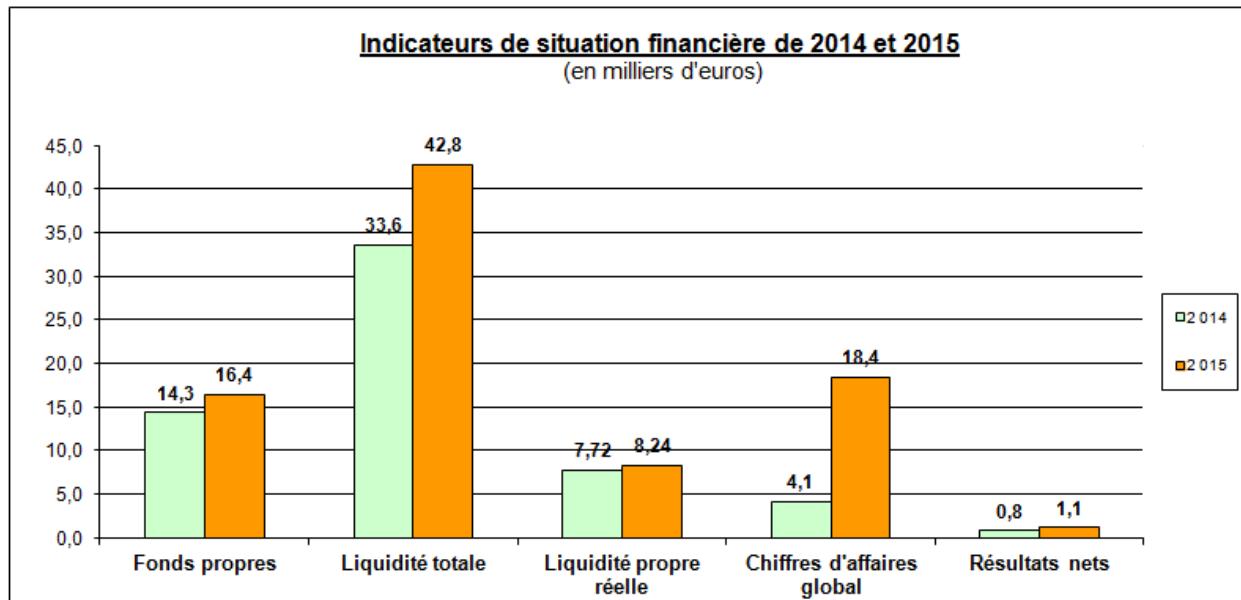
Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent en fin d'exercice 2015 à 1 048 K€; elles couvrent les indemnités de fin de carrière (648 K€) et la couverture d'un risque latent (200 K€ en 2014 réévalués à 400 K€ en 2015) lié aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC Mérignac centre-ville, au risque du concessionnaire.

Les **dettes financières** passent de 27,496 M€ en 2014 à 20,387 M€ en 2015. Ce désendettement massif (- 7,1 M€) s'explique en fait par un recours aux découverts de trésorerie moindre en 2015 (- 10,5 M€) atténué par un montant supérieur d'avances et acomptes (+ 3,6 M€). A fin 2015, le montant des avances et acomptes reçus s'élève à 4 968 K€ et concerne l'îlot de la « Fourrière » (4 300 K€), l'ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide (367 K€) et l'îlot de Santé Navale (300 K€).

Les **dettes globales** inscrites au bilan, regroupant les dettes financières, les dettes fournisseurs, les dettes mandants et les produits constatés d'avance, s'allègent de 9,4 M€, passant de 103,9 M€ en 2014 à 94,5 M€ en 2015.

Quant à la trésorerie de la SEM, la direction de BMA précise que l'augmentation du volume des opérations propres l'a conduit à adapter son niveau de liquidité pour garder son autonomie financière. Ainsi, la **trésorerie nette** se rehausse en 2015 : 43,5 M€ contre 34,3 M€, se situant à un niveau satisfaisant. La liquidité totale, représentant la trésorerie nette après déduction des intérêts à recevoir et des concours bancaires courants, suit la même tendance. La **liquidité propre réelle** (hors mandat)¹ se renforce également pour s'afficher à 8,24 M€ à fin 2015 contre 7,72 M€ fin 2014.

En résumé sur la situation financière de BMA pour l'exercice 2015 :



- Le chiffre d'affaires global s'établit en 2015 à 18,418 M€, représentant 4,5 fois celui de l'exercice 2014.
- Le taux de rémunération moyen (Rémunérations totales sur valeur des opérations traitées) est stable (3,1 %).
- Le résultat d'exploitation s'améliore (502 K€ en 2015 comparé à 175 K€ en 2014).
- Le résultat net s'étoffe significativement (1 134 K€ en 2015 contre 772 K€ en 2014).
- Les fonds propres s'étoffent (+ 14,3 %).
- Le taux de rentabilité (résultat net sur capital social) s'améliore (28,7 %).
- Le taux de surface financière progresse (14,6 %).
- La liquidité totale s'accroît et est d'un niveau satisfaisant (42,77 M€).
- La liquidité propre réelle se renforce (8,24 M€).

L'activité traditionnelle des mandats décélère au contraire de celle des opérations propres qui progresse. Les opérations d'aménagement urbain sont en phase terminale, à l'exception de la ZAC de centre-ville de Mérignac. Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet.

Les indicateurs financiers de la SEM BMA sont à la hausse en 2015 par rapport à 2014. La situation financière de BMA est saine. Les années 2013 et 2014 ont été des années 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 commencent à être constatées en 2015.

3.3 Les perspectives de l'exercice 2016

L'année 2015, contrairement à 2014, est marquée par une amélioration des indicateurs financiers, qu'il s'agisse du résultat net et de la rentabilité nette notamment.

Le projet de budget pour 2016 présenté au CA du 18 mars 2016 tient compte des recettes d'opérations conduites en propres par la SEM ainsi que des mandats dont l'activité bien que demeurant dynamique ralentit. La reprise des concessions se confirme avec notamment l'opération Bastide Niel.

Les perspectives de BMA pour l'exercice 2016 sont en baisse comparées aux résultats des exercices 2015 et même 2014.

Compte de résultat - Indicateurs (en K€)	réalisé 2014	réalisé 2015	budget 2016*	évol 2015/2014 %	évol 2016/2015 %	évol 2016/2015 K€
Résultat d'exploitation	175	502	380	187,2%	-24,4%	-122,5
Résultat financier	1 112	1 119	360	0,6%	-67,8%	-759,3
Résultat courant avant impôt	1 287	1 622	740	26,0%	-54,4%	-881,8
Résultat exceptionnel	-171	-170	-224	-0,4%	31,8%	-54,1
Résultat comptable avant IS	1 117	1 452	516	30,0%	-64,5%	-935,9
Impôt sur les sociétés	-345	-318	-104	-7,7%	-67,2%	213,8
Résultat net	772	1 134	412	46,9%	-63,7%	-722,1
Capital social	3 946	3 946	3 946			
Taux de rentabilité	19,6%	28,7%	10,4%			

2016* : prévisions budget présentées au CA du 18/03/2016

La baisse des indicateurs prévisionnels 2016 est principalement imputable à celle du résultat financier. Comme l'illustre le tableau ci-après, la prévision du résultat financier est traditionnellement prudente : + 862 K€ en 2014 entre le réalisé et le budget et + 669 K€ en 2015.

Résultat financier	en K€	écart réalisé // budget	
budget 2014	250		
réalisé 2014	1 112		
écart réalisé // budget		862	345%
budget 2015	450		
réalisé 2015	1 119		
écart réalisé // budget		669	149%
budget 2016	360		

Le résultat financier qui sera dégagé en 2016 pourrait être largement supérieur aux prévisions et cette bonification permettrait de disposer d'un résultat net comparable à l'exercice 2015.

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 Bordeaux Métropole,

VU l'article 5.1 de la loi 2002-1 du 2 janvier 2002 qui dispose 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'économie mixte BMA, au titre de 2015, a transmis à Bordeaux Métropole les informations nécessaires à la rédaction de ce rapport, conformément aux obligations légales.

DÉCIDE

Article Unique : d'adopter le rapport présenté par l'administrateur représentant Bordeaux Métropole au sein du conseil d'administration de BMA au titre de l'exercice 2015.

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

Ne prend pas part au vote : Madame CHAZAL-COUCAUD

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 octobre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 24 NOVEMBRE 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 24 NOVEMBRE 2016	Monsieur Jean TOUZEAU

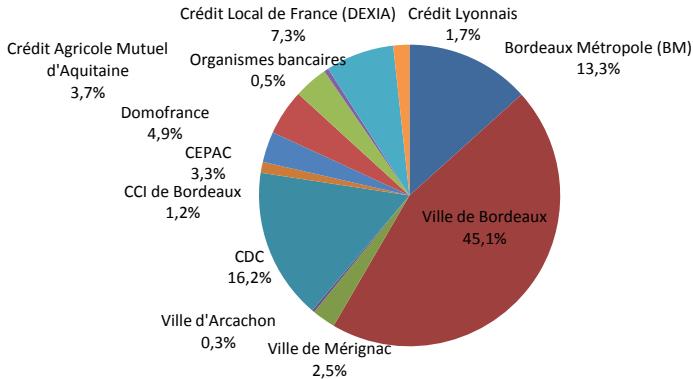
B.M.A.**Identité**

Dénomination sociale :	BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale
Date de constitution (immatriculation) :	19/03/1966
Durée :	Prend fin le 26/06/2050
Objet social :	Aménagement urbain
Siège social :	38 rue de Cursol - CS 80010 - 33001 BORDEAUX
Président du conseil d'administration :	M. Michel DUCHENE
Directeur Général :	M. Pascal GERASIMO

Capital social et composition en €**En 2015**

Valeur unitaire de l'action : 15,24 €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA et AG*
Bordeaux Métropole (BM)	525 187	13,31%	34 450	2	CA : Mme Emmanuelle AJON (25/04/2014) M. Bernard JUNCA (25/04/2014) AG : M. Jacques MANGON (titulaire) (25/04/2014) M. Jacques BOUTEYRE (25/04/2014)
Ville de Bordeaux	1 779 629	45,11%	116 736	6	M. Michel DUCHENE (président) (30/03/2015) Mme Maribel BERNARD (26/10/2015) Mme Delphine JAMET (26/10/2015) Mme Emilie KUZIEW (28/04/2014) Mme Elisabeth TOUTON (04/04/2014) M. Jérôme SIRI (30/03/2015)
Ville de Mérignac	99 092	2,51%	6 500	1	M. Jean-Paul CHANSAREL (10/04/2014)
Ville d'Arcachon	10 671	0,27%	700	1	M. Thierry TRIJOULET (11/04/2014)
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI	2 414 579	61,20%	158 386	10	
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	639 310	16,20%	41 936	1	Mme Anne FONTAGNERES (01/09/2015)
AUTRES :	891 629	22,60%	58 487	5	
CCI de Bordeaux	46 192	1,17%	3 030	1	M. Denis MOLLAT (02/08/2001)
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes	130 527	3,31%	8 562	1	M. Pierre PASQUET (04/02/2009)
Domofrance	192 848	4,89%	12 650	1	M. François CORNUZ (21/02/2013)
Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine	144 567	3,66%	9 483	1	M. Jack BOUIN (21/06/2013)
Organismes bancaires représenté par le Comité Gironde FFB	18 904	0,48%	1 240	1	M. Pierre MACE (12/06/2015)
Crédit Local de France (DEXIA)	289 989	7,35%	19 022		
Crédit Lyonnais	68 602	1,74%	4 500		
TOTAL PRIVES	1 530 939	38,80%	100 423	6	
TOTAL GENERAL	3 945 518	100,00%	258 809	16	

Répartition du capital de BMA au 31/12/2015**Capital restant dû au 31/12/2015 (en milliers d'euros)**

Capital restant dû au 31/12/2015 des emprunts garantis par BM au profit de BMA	10 131
en % du total des garanties d'emprunt accordées par BM aux organismes HLM	0,4%

Principaux indicateurs (en milliers d'euros)

	2014	2015
Fonds propres	14 320	16 372
Chiffre d'Affaires	4 064	18 418
Volume d'opérations	106 600	86 070
Chiffre d'affaires global (CA)	4 064	18 418
dont CA des études et concessions d'aménagement	- 673	485
dont CA des opérations propres	1 395	15 347
dont CA maîtrise d'ouvrage délégué	3 342	2 586
Rémunérations totales	3 228	2 634
Résultat d'exploitation	175	502
Résultat financier	1 112	1 119
Résultat exceptionnel	- 171	- 170
Résultat net	772	1 134
Effectif moyen	34	34