

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 octobre 2017	N° 2017-665

Convocation du 20 octobre 2017

Aujourd'hui vendredi 27 octobre 2017 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 :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOU, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Maribel BERNARD
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
M. Stéphan DELAUX à M. Didier CAZABONNE
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
Mme Magali FRONZES à M. Nicolas BRUGERE
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à M. Benoît RAUTUREAU
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Arielle PIAZZA

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h33
M. Michel HERITIE à Mme DE FRANCOIS à partir de 11h42
M. Alain TURBY à M. Franck RAYNAL à partir de 12h07
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h15
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU à partir de 10h30 et jusqu'à 11h30
M. Yohan DAVID à M. Marik FETOUH à partir de 12h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID jusqu'à 12h10 et à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h10
M. Gérard DUBOS à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h08
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE MARTIN jusqu'à 11h15
M. Pierre HURMIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE jusqu'à 10h50
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 10h31
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART à partir de 10h35
M. Alain CAZABONNE à M. Daniel HICKEL à partir de 11h55
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h45
Mme Emilie MARCERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h05
M. Alain SYLVESTRE à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h56
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 octobre 2017	<i>Délibération</i>
	Secrétariat général Direction Contrôle de gestion	N° 2017-665

Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) - Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre de l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales - Rapport 2017 - Exercice 2016 - Information

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

Rapport 2017

Exercice 2016

En application de l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales.

Information du Conseil métropolitain

Le présent rapport est celui des représentants de Bordeaux Métropole désignés comme administrateurs au sein de la Société d'économie mixte (SEM) Bordeaux Métropole Aménagement (BMA). Il se propose de faire un point synthétique sur la 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	2016	2017 ⁽¹⁾
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	1	1
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)	1	2 ⁽²⁾
dont Assemblée générale extraordinaire (AGE)	0	0
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2016	2017
Publics	Non	Non
Privés	Non	Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2016	2017
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
<p>(1) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : avril 2017.</p> <p>(2) L'AGO du 30 mars 2017 n'a pu se tenir faute de quorum suffisant. Une seconde AGO s'est tenue le 18 avril 2017.</p>		

PRINCIPALES DÉCISIONS

en réunion du	en date du	nature de la décision prise
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 : Zone d'aménagement concerté (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. - approbation des conventions réglementées entre BMA et la Société civile immobilière (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,

		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Société par actions simplifiée (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 des dites conventions ainsi que des comptes et opérations de 2015. - quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé. - désignation du commissaire aux comptes.
CA (95^{ème} séance)	09/03/2017	<ul style="list-style-type: none"> - approbation du procès-verbal de la séance du 18/03/2016. - proposition à l'AGO du renouvellement du mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne Aquitaine pour une durée de 6 ans. - information de la désignation de M. François de Waroquier, directeur général de Domofrance, en remplacement de M. François Cornuz révoqué. - approbation de l'actualisation des procédures de consultation mises en œuvre par la société pour ses marchés sur le fondement de l'ordonnance 2015-899 du 23/07/2015 et du décret 2016-3602 du 25/03/2016. - sur la base des bons résultats de la société en 2016, décision de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - approbation des opérations de mécénat réalisées en 2016. - présentation de l'activité de la société en 2016 et approbation des orientations et des décisions prises en 2016, 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 centre-ville de Mérignac ; les mandats de construction publique et les mandats privés ; les opérations propres : îlot de

		<p>Santé Navale, Résidence sociale pour jeunes « Santé Navale » : Foyer des jeunes travailleurs (FJT) et logements locatifs sociaux pour étudiants, Îlot de la « Fourrière » des Bassins à flot, Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide, 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, Îlot 2 de la ZAC de Centre-ville de Mérignac, Opération ESUS de l'îlot B034 de la ZAC Bastide Niel, réalisation d'un CADA (Centre d'accueil pour demandeurs d'asile) de 80 places sur l'îlot B107 de la ZAC Bastide Niel, réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants et restructuration-réhabilitation du Mess des officiers sur l'îlot B072 de la ZAC Bastide Niel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2016. - approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2016 à présenter à l'AGO. - arrêté définitif des comptes 2016, 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 exécutées durant l'exercice 2016 entre BMA et la SAS d'aménagement Bastide Niel (dont BMA détient 51 % du capital). 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, la facturation cumulée au 31/12/2016 est de 1 033 136 € dont 264 829 € pour le seul exercice 2016. - approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2016 entre BMA et la SCI BMA-CURSOL. En 2016, 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 170 912,61 € 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 le deuxième arrêté des comptes de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 41,5 K€ en 2016, contre un résultat déficitaire de - 166,2 K€ en 2015. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2017 est de + 49,5 K€. - information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 102 K€ en 2016, contre 107,5 K€ en 2015. - présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2016. - approbation du budget pour 2017.
A.G.O.	30/03/2017	<i>Faute de quorum suffisant, l'AG est reportée au 18/04/2017.</i>
A.G.O.	18/04/2017	<ul style="list-style-type: none"> - lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2016. - lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2016.

		<ul style="list-style-type: none"> - approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016. - 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 2016. - affectation du résultat de l'exercice 2016. - information sur l'expiration du mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne Aquitaine-Poitou-Charentes et décision de renouvellement jusqu'au 31/12/2022.
--	--	--

Le rapport d'activité de BMA, présenté en Conseil d'administration du 9 mars 2017, présente les travaux réalisés en 2016 par la SEM :

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

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

La communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) est devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015.

2.1 Conventions d'aménagement avec Bordeaux Métropole

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

Il s'agit d'une ZAC publique terminée en phase de clôture.

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 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 2016.**

2.1.2 ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux

Il s'agit d'une ZAC publique terminée en phase de clôture.

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.

La concession s'est achevée le 31 décembre 2014. Des mouvements financiers ont été constatés en 2015 et 2016 suite à une dernière acquisition foncière auprès de SNCF et quelques travaux en vue du traitement de parcelles et de l'aménagement d'une liaison piétonne vers la rue Rotonde.

Au 31 décembre 2015, le bilan de la ZAC s'établit à 50,24 M€ TTC (soit 42,81 M€ HT) (dont bilan aménageur 41,67 M€ TTC, soit 35,61 M€ HT), en légère hausse de 118 K€ par rapport au CRAC 2014, suite à l'intégration de recettes de régularisations foncière. La participation communautaire passe de 21,33 M€ TTC à 21,09 M€ TTC dont 8,57 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par Bordeaux Métropole. **Le CRAC 2014, intégrant le bilan de clôture définitif de la ZAC, sera communiqué à Bordeaux Métropole en mars 2017.**

2.1.3 ZAC « Quai Chaigneau-Bichon » à Lormont

Il s'agit d'une ZAC publique terminée en phase de clôture.

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'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 2016.

2.1.4 ZAC du « centre-ville » de Mérignac

Il s'agit d'une ZAC publique en phase de réalisation.

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.

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 pour 7 ans. 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'avenant n°3 du 30 décembre 2016, prolongeant la concession au 31 décembre 2020, a été approuvé par le Conseil métropolitain du 16 décembre 2016 (délibération n°2016-807).**

L'année 2016 permet :

- l'organisation d'acquisitions foncières à Bordeaux Métropole sur l'îlot 2 (parcelles BV 3, BV 7, BV 598, BV 780, BV 881 et partie de BV 886) ; l'acte de vente doit intervenir au plus tard le 30 juin 2017,

- concernant l'îlot 2 et son programme mixte (5220 m² de commerces, 110 logements), le recours contentieux déposé en août 2015 sur le permis de construire, a été rejeté en novembre 2016. Une procédure de consultation d'opérateurs a été lancée en 2016. L'arrêté de transfert du permis de construire a été signé en février 2017 et affiché sur le site par le Groupe Pichet,
- sur le plan du foncier, la procédure d'expropriation des propriétaires privés sur l'îlot 2 s'est poursuivie,
- la procédure d'indemnités d'éviction des locataires des biens dont BMA est propriétaire s'est également poursuivie. A fin 2016, le total des indemnités d'éviction estimées est de 1,675 M€ mais les appels demandés et éventuels s'élèvent à 3,106 M€ (dont l'agence bancaire « BNP » : 2,582 M€) ; ce qui, dans une vision des plus pessimistes, porterait le coût total maximal d'indemnisation d'occupants à 4,781 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 Compte rendu d'activités (CRAC) 2014 a été approuvé par délibération n°2016-369 du Conseil de Bordeaux Métropole du 24 juin 2016. En augmentation de 9 % (+ 1,5 M€), le bilan au 31 décembre 2014 est arrêté à 18,22 M€ TTC (soit 16,67 M€ HT), dont bilan aménageur : 17,02 M€ TTC (soit 15,47 M€ HT).

Le CRAC 2015 a été approuvé par délibération n°2016-807 du Conseil de Bordeaux Métropole du 16 décembre 2016. En augmentation de 3 % (+ 0,6 M€), le bilan au 31 décembre 2015 est arrêté à 18,79 M€ TTC (soit 17,17 M€ HT), dont bilan aménageur : 17,59 M€ TTC (soit 15,97 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 et 6,16 M€ au titre de la participation métropolitaine.

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.

Pour rappel, un acte de vente a été signé 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. La Société civile de construction-vente (SCCV) URBAN'ART (Groupe Pichet) réalisera environ 320 logements, une résidence hôtelière, une résidence services pour étudiants, une crèche privée, un gymnase (cédé en vente en l'état futur d'achèvement au Conseil régional d'Aquitaine), des locaux commerciaux, la conservation de la chapelle et le parking souterrain. 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.

Par ailleurs, 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.

Un acte de vente a été signé le 16 décembre 2016 pour un montant de 2,750 M€ HT. avec la société Pichet Promotion concernant le bâtiment Marne en vue de la réhabilitation des logements.

Une allée piétonne à vocation publique de 2 700 m² permettant la liaison entre les places Dormoy et André Meunier pour rejoindre les Quais a fait l'objet d'études et de travaux de raccordement en 2016. Les travaux seront réalisés à partir de 2017 pour une finalisation au 1^{er} semestre 2019.

La direction de BMA estime que l'équilibre global de l'opération de Santé Navale « devrait se boucler favorablement pour BMA » ; mais aussi que l'opération de Santé Navale et celle de la réhabilitation de l'immeuble Ferbos nécessitent un investissement de près de 3 M€ de fonds propres que l'opération ne dégage pas.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 20,18 M€ (Foncier : 14 M€, Travaux, honoraires et frais : 5 M€ et maîtrise d'ouvrage : 1,18 M€).

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 Résidence sociale pour jeunes « Santé Navale » : Foyer des jeunes travailleurs (FJT) et logements locatifs sociaux pour étudiants

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.

Les conventions de gestion ont été signées le 29 novembre 2016 et le 14 décembre 2016. Les travaux de restructuration et réhabilitation ont été lancés en mars 2016 pour une livraison en juillet 2017.

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€), le Conseil régional (645 K€), l'Etat (416 K€), la ville de Bordeaux (300 K€), le Conseil départemental (150 K€) et la Caisse d'allocations familiales (100 K€).

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 11,82 M€ (foncier : 4,5 M€, travaux, honoraires, frais : 6,16 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,54 M€ et TVA à la livraison : 0,62 M€).

2.2.3 Îlot de la « Fourrière » - Bassins à flot, Bordeaux

Il s'agit d'une opération propre terminée pour BMA. Le rôle de BMA a consisté en le portage foncier et le portage d'études.

L'opération visait 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).

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.

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.

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.

Un achat complémentaire d'une parcelle de 147 m² au Grand port maritime de Bordeaux (GPMB) a été signé le 7 mars 2016.

Le 26 avril 2016, BMA a cédé au groupe Legendre Immobilier les quatre autres lots (hall commercial, hôtel, bureaux et sente) pour 10,320 M€ TTC soit 8,6 M€ HT.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 11,10 M€ (foncier : 6,57 M€, travaux, honoraires, frais : 2,52 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 2,01 M€).

L'engagement financier de BMA vis-à-vis de la ville de Bordeaux était de 7,8 M€ au début de l'opération ; il est désormais soldé (ont été réglés : 2,7 M€ en 2014, 2,5 M€ en 2015, 2,6 M€ 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 (13 231 m²) pour 3,8 M€. Ces parcelles, situées à l'angle de la rue Reignier et du quai de Queyries, avec celle de « Tout Electric » et celle de Bordeaux 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. Un permis d'aménager modificatif a été établi en 2015. Compte tenu des délais de recours, le permis d'aménager est désormais validé. L'arrêté du permis d'aménager a été prorogé le 7 juin 2016.

Le lot A est du foncier de BMA. L'acte d'acquisition du terrain appartenant à BMA pour 18 819 m² de surface plancher a été signé le 27 janvier 2017 pour 8,930 M€ (dont 1,121 M€ payables au comptant et 7,442 M€ payables au plus tard le 31 juillet 2017). L'acte d'acquisition du terrain appartenant à BMA pour 18 819 m² de surface plancher a été signé le 27 janvier 2017 pour 8,930 M€ (dont 1,121 M€ payables au comptant et 7,442 M€ payables au plus tard le 31 juillet 2017).

Le lot B est du foncier privé. Une convention d'adhésion aux principes d'aménagement de l'ensemble foncier du quai de Queyries a été signée entre BMA et Kaufman & Broad. Des contributions financières sont versées à BMA au titre notamment des études préalables que la SEM a réalisées.

Le lot C est du foncier de Bordeaux Métropole. Aucun engagement n'a été formalisé en 2016 entre Kaufman & Broad et la Métropole pour la constructibilité de ce lot de 1 234 m².

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 8,24 M€ (foncier : 3,80 M€, travaux, honoraires, frais : 3,48 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,96 M€).

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 actuellement le foncier. Les études sont financées par un découvert de trésorerie au Crédit Agricole.

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

BMA est propriétaire du foncier de l'îlot D3 représentant environ 2 175 m² et 6 500 m² de surface plancher constructible.

Sont en cours d'étude depuis 2015, un projet de déplacement de l'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de la Croix Rouge Henri Dunant, la réalisation d'un Foyer d'accueil médicalisé, la construction de logements pour étudiants ainsi que des espaces de vie.

En 2017 sont prévues, les premières études de faisabilité et de programmation et la confirmation de l'obtention d'une aide à l'investissement de la part de l'Agence régionale de santé (ARS).

BMA reste propriétaire du terrain et assure le portage des études et murs que l'EHPAD de la Croix Rouge louera.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 9,88 M€ (foncier : 0,54 M€, travaux, honoraires, frais : 8,38 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,45 M€ et TVA à la livraison : 0,51 M€).

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. Cette cession n'a pas abouti. Une promesse de vente a été signée le 23 mai 2016 avec un promoteur privé mais son échéance le 31 janvier 2017 a été dépassée sans que son permis de construire ne soit validé.

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 encore être levées en 2017 pour constater la livraison définitive. BMA a donné un mandat de vente non exclusif à l'agence Square Habitat de Cenon mais aucune vente n'est intervenue en 2015 et 2016.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 2,50 M€ (foncier : 0,23 M€, travaux, honoraires, frais : 2,21 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,06 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 initialement prévue au 31 décembre 2014 a été prolongée au 31 décembre 2016 puis au 31 décembre 2020.

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 ZAC prévoit pour cet îlot la réalisation d'un ensemble immobilier de 13 700 m² de SHON dont 8 480 m² affectés à du logement libre et à du locatif social et 5 220 m² situés au rez-de-chaussée affectés aux commerces, services et un parking d'environ 160 places.

Le permis de construire de l'îlot a été obtenu en avril 2015 pour 11 475 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 la finalisation des fouilles archéologiques en février 2016.

Un recours gracieux a été adressé par M. Gonzales 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. Par un jugement du 3 novembre 2016, le Tribunal administratif de Bordeaux a débouté M. Gonzales de sa demande. Le permis de construire de l'îlot 2 est devenu définitif.

Une promesse de vente a été signée le 16 décembre 2016 en faveur du Groupe Pichet pour un montant de 10,202 M€ TTC.

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.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 0,80 M€ ((le foncier est rattaché à la ZAC pour 8,50 M€), travaux, honoraires et frais : 0,42 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,38 M€).

2.2.8 Opération « ESUS », îlot B034 de la ZAC Bastide Niel

Cet îlot multifonctionnel intègre notamment un parc silo en superstructure d'au moins 200 places, des fonctions de logistique urbaine et un pôle de services urbains de proximité (conciergerie...). Les premières études de programmation ont été livrées fin 2016. Le développement effectif est conditionné par la libération du foncier actuellement occupé par des associations qui bénéficiaient de titres d'occupation temporaires non renouvelés.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 10 M€ (foncier : 0,4 M€, études, honoraires, frais : 9 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,6 M€).

2.2.9 Réalisation d'un Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) de 80 places sur l'îlot B107 (partiel) de la ZAC Bastide Niel

A la demande du Centre communal d'action sociale (CCAS) de la ville de Bordeaux, BMA a engagé en 2016 les études de programmation et de faisabilité d'un CADA de 80 places sur la ZAC Bastide Niel.

La maîtrise d'ouvrage et le portage de l'investissement seront assurés par BMA. La gestion de l'équipement et l'exploitation seront du ressort du CCAS moyennant le paiement d'une redevance à BMA.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 4,7 M€ (foncier : 0,38 M€, études, honoraires, frais : 3,82 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,25 M€ et TVA à la livraison : 0,25 M€).

2.2.10 Réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants, restructuration et réhabilitation du « Mess des officiers », îlot B072 de la ZAC Bastide Niel

L'opération a pour objectif de répondre aux besoins spécifiques d'hébergement liés à la proximité de l'Université, des projets de campus privé d'enseignement supérieur et de la programmation à terme de la relocalisation de l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux (ENSAP). Elle devrait permettre la création de 170 logements.

BMA assurera la maîtrise d'ouvrage de cette opération et le portage de l'investissement.

En 2016, un diagnostic a été réalisé. Les études de programmation seront menées en 2017.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 8,9 M€ (foncier : 0,87 M€, études, honoraires, frais : 7,09 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,48 M€ et TVA à la livraison : 0,46 M€).

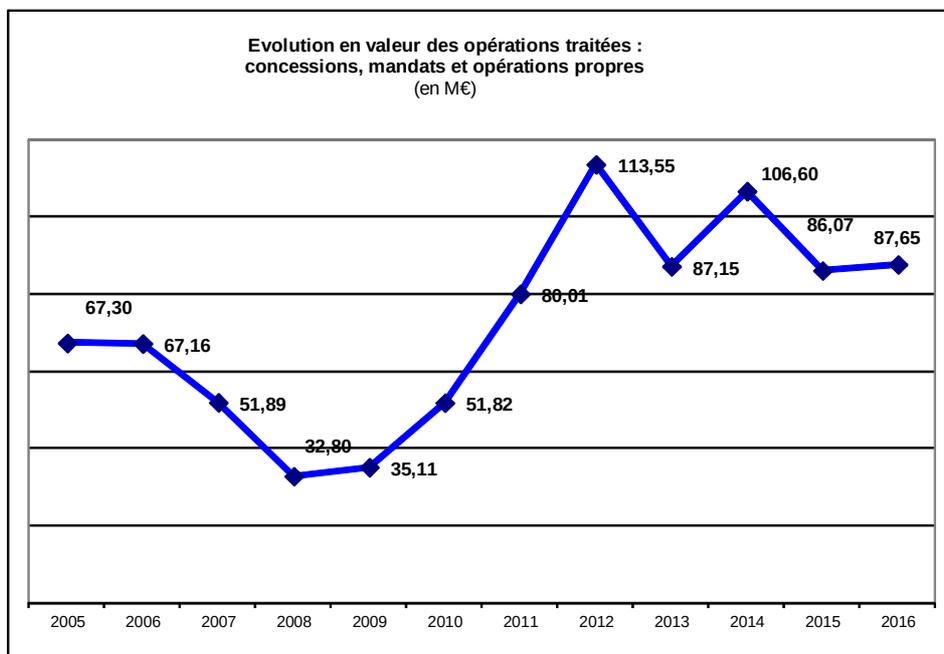
3 SITUATION FINANCIERE DE BMA

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).

En 2016, la valeur des opérations traitées est de 87,65 M€, en hausse de 1,8 % par rapport à l'exercice 2015.



L'exercice 2016 se caractérise par une quasi-stabilité du volume des opérations traitées en valeur résultant du maintien du bon niveau d'activité des opérations en mandat. Par ailleurs, les opérations propres, en phase de commercialisation, contribuent significativement à la formation du résultat net de l'exercice 2016. Trois grandes opérations d'aménagement urbain sont en phase de clôture et une, la ZAC Mérignac Centre-ville, est en cours de réalisation. Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet.

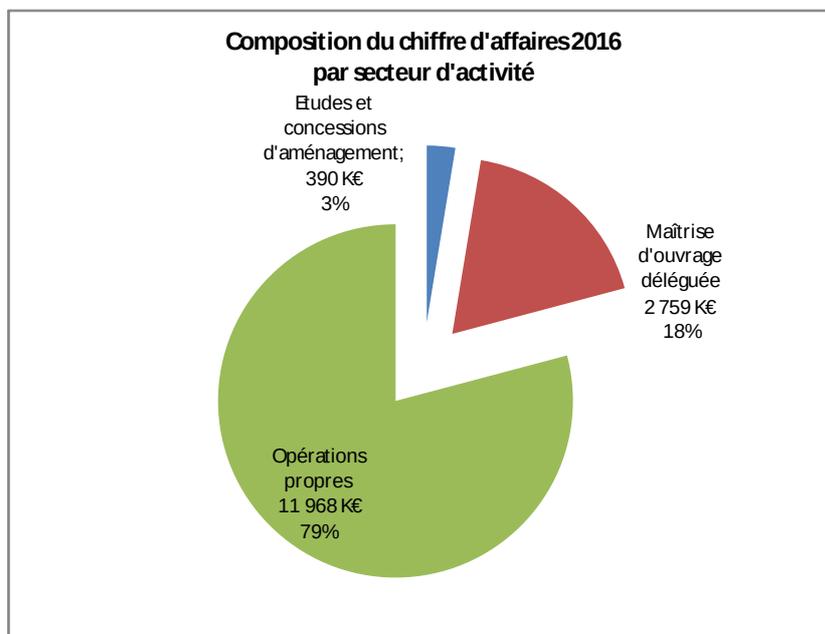
3.2 Les comptes de l'exercice 2016

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 2016 à 15,117 M€, en baisse de 3,3 M€ par rapport à l'exercice 2015. Il provient des opérations propres pour 12 M€ (79 %), de la maîtrise d'ouvrage déléguée pour 2,7 M€ (18 %) et des études et concessions d'aménagement pour 0,4 M€ (3 %).



Ainsi, le chiffre d'affaires dégagé en 2016 est composé de rémunérations sur mandats (2 759 K€), de cessions immobilières (11 402 K€), de locations de logements étudiants (614 K€), de prestations de personnel mis à disposition de la SAS Bastide Niel (265 K€), de participation des collectivités et établissements publics (73 K€), et autres produits (4 K€).

La variation du chiffre d'affaires global entre 2015 et 2016 (- 3 300 K€) s'explique principalement par celle des cessions immobilières (3 403 K€). Le chiffre d'affaires des cessions immobilières de l'exercice 2016 (11 402 K€) est relatif :

- Pour 2 750 K€ HT à l'opération propre Santé Navale et plus particulièrement le bâtiment Marne avec la société Pichet Promotion.
- Pour 8 600 K€ HT à l'opération propre Îlot de la Fourrière avec la société Legendre Immobilier.
- Pour 52,560 K€ en faveur de la SAS Bastide Niel.

Le montant des rémunérations issues des opérations et des études s'établit à 2 759 K€ en 2016 contre 2 586 K€ en 2015, soit une augmentation de 6,7 % hors la rémunération sur opérations concédées.

Le montant des rémunérations issues des opérations d'aménagement concédées s'établit à 15 K€ en 2016 contre 49 K€ en 2015.

Les rémunérations totales s'élèvent à 2 774 K€ en 2016 contre 2 634 K€ en 2015.

Le **taux de rémunération moyen** est stable avec 3,2 %.

Valeur des opérations traitées et taux de rémunération moyen (en K€)	2 015	2 016	évol 2016/2015 %	évol 2016/2015 K€
Rémunérations issues des opérations en mandat et des études (fonctionnement)	2 586	2 759	6,7%	174
Rémunérations sur concessions	49	15	-69,2%	-34
Rémunérations totales	2 634	2 774	5,3%	140
Valeur des opérations traitées	86 070	87 650	1,8%	1 580
Taux de rémunération moyen	3,1%	3,2%		

3.2.2 Le compte de résultat

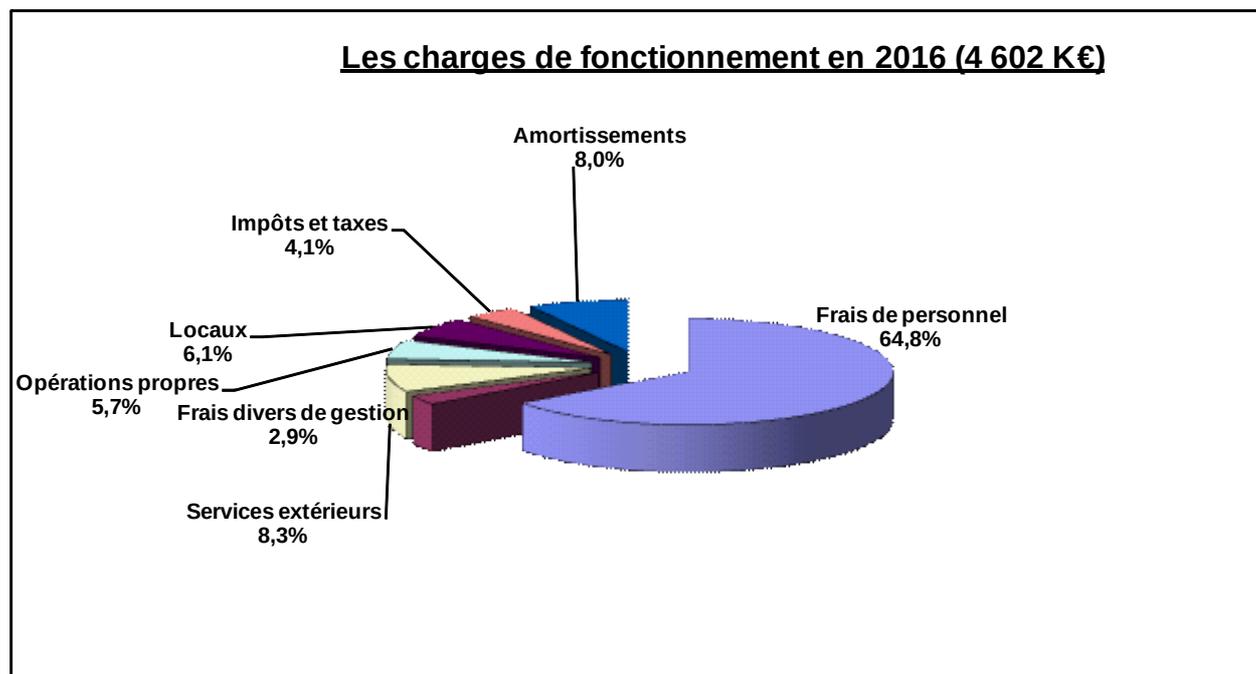
En 2016, le compte de résultat de la SEM se présente comme suit :

BMA - Compte de Résultat - En K€	2 015	2 016	évol 2016/2015 %	évol 2016/2015 K€
Rémunérations sur concessions	49	15	-69,2%	-34
Etudes				0
Rémunérations sur mandats	2 586	2 759	6,7%	174
<i>Conseil régional</i>	2 434	2 659	9,2%	225
<i>Bordeaux Métropole</i>				0
<i>Ville de bordeaux</i>				0
<i>Autres collectivités et privés</i>	152	100	-33,9%	-51
Recettes des études en cours (ZAC BASTIDE NIEL)	396	265	-33,1%	-131
Recettes cessions sur opérations propres	14 730	11 350	-22,9%	-3 380
Recettes sur variation des encours d'études et des stocks fonciers	-9 001	-9 518	5,7%	-517
Loyers logements étudiants	617	618	0,1%	1
Transferts de charges	19	15	-21,5%	-4
Autres produits	1	37	2444,6%	36
<i>dont reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges</i>	68	1	-97,9%	-66
Produits d'exploitation hors concessions	9 397	5 541	-41,0%	-3 856
<i>Activité des concessions</i>	<i>1 260</i>	<i>910</i>	<i>-27,8%</i>	<i>-350</i>
Produits d'exploitation toute activité	10 657	6 451	-39,5%	-4 206
Frais de personnel	-3 043	-2 984	-1,9%	59
Frais divers de gestion	-117	-132	12,8%	-15
Services extérieurs	-311	-382	22,8%	-71
Dépenses d'opérations propres	-4 559	-264	-94,2%	4 295
<i>Acquisition parking</i>				0
<i>Acquisitions foncières et frais de notaire</i>	-152	-53	-65,5%	100
<i>Sous-traitance sur opérations propres</i>	-4 407	-212	-95,2%	4 195
Locaux (loyers, charges, entretien réparations)	-267	-282	5,8%	-15
Impôts et taxes	-215	-189	-12,0%	26
Dotations aux amortissements et provisions (hors concessions)	-383	-368	-3,7%	14
<i>dont dotations aux amortissements sur immobilisations</i>	<i>-321</i>	<i>-302</i>	<i>-5,9%</i>	<i>19</i>
<i>dont dotations aux provisions sur actif circulant</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
<i>dont dotations aux provisions pour risques et charges</i>	<i>-62</i>	<i>-66</i>	<i>7,6%</i>	<i>-5</i>
Charges d'exploitation hors concessions	-8 894	-4 602	-48,3%	4 293
<i>Activité des concessions</i>	<i>-1 260</i>	<i>-910</i>	<i>-27,8%</i>	<i>350</i>
Charges d'exploitation toute activité	-10 155	-5 511	-45,7%	4 643
Résultat d'exploitation	502	939	87,0%	437
Produits financiers	1 454	766	-47,3%	-688
<i>dont reprises aux amortissements et provisions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
Charges financières	-335	-393	17,3%	-58
<i>dont dotations aux amortissements et provisions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
Résultat financier	1 119	373	-66,7%	-746
Résultat courant	1 622	1 312	-19,1%	-309
Produits exceptionnels	30	36	17,3%	5
<i>dont prod. Except. Sur opération en capital</i>	<i>30</i>	<i>30</i>		<i>0</i>
<i>dont reprises sur provisions et transferts de charges</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
Charges exceptionnelles	-200	0	-99,8%	200
<i>dont ch. Except. Sur opération en capital</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
<i>dont dotations aux amortissements et provisions</i>	<i>-200</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
Résultat exceptionnel	-170	35	-120,8%	205
Résultat comptable avant IS	1 452	1 347	-7,2%	-104
Impôt sur les sociétés	-318	-461	45,0%	-143
Résultat net	1 134	886	-21,8%	-247

Source 2016 : document CA du 9/3/2017 - rapport de gestion - p.250 + rapport cac

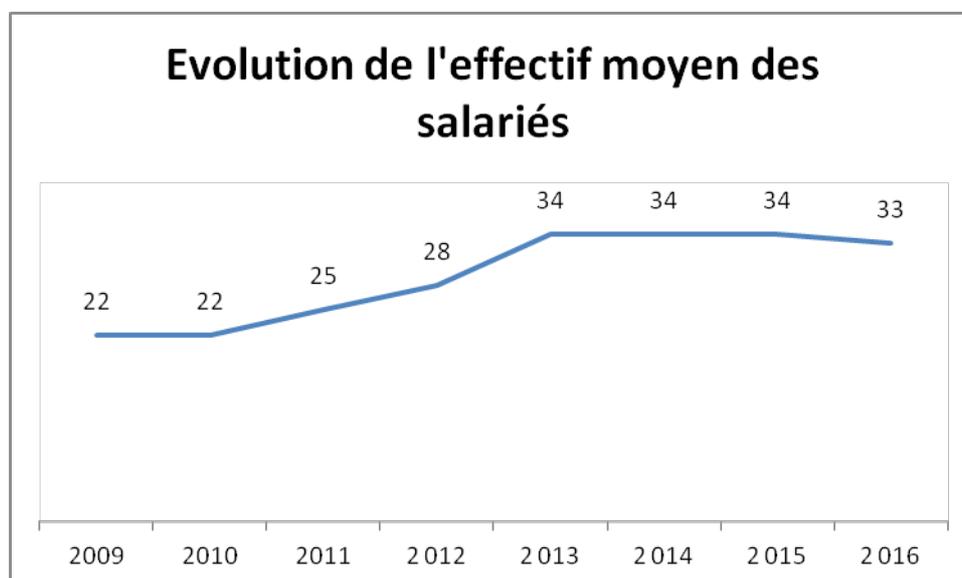
Les **charges de fonctionnement** s'élèvent en 2015 à 4,602 M€ contre 8,894 M€ en 2015, soit une baisse de 4,3 M€ imputable à la sous-traitance des opérations propres (travaux de réalisation de la Sente sur le site de Santé Navale).

En 2016, les charges de fonctionnement (charges d'exploitation) concernent à 65 % des dépenses de personnel.



Après une hausse de 18,4 % en 2012, 19,4 % en 2013 et 1,7 % en 2014, les charges de personnel fléchissent de 2,2 % en 2015 et 1,9 % en 2016.

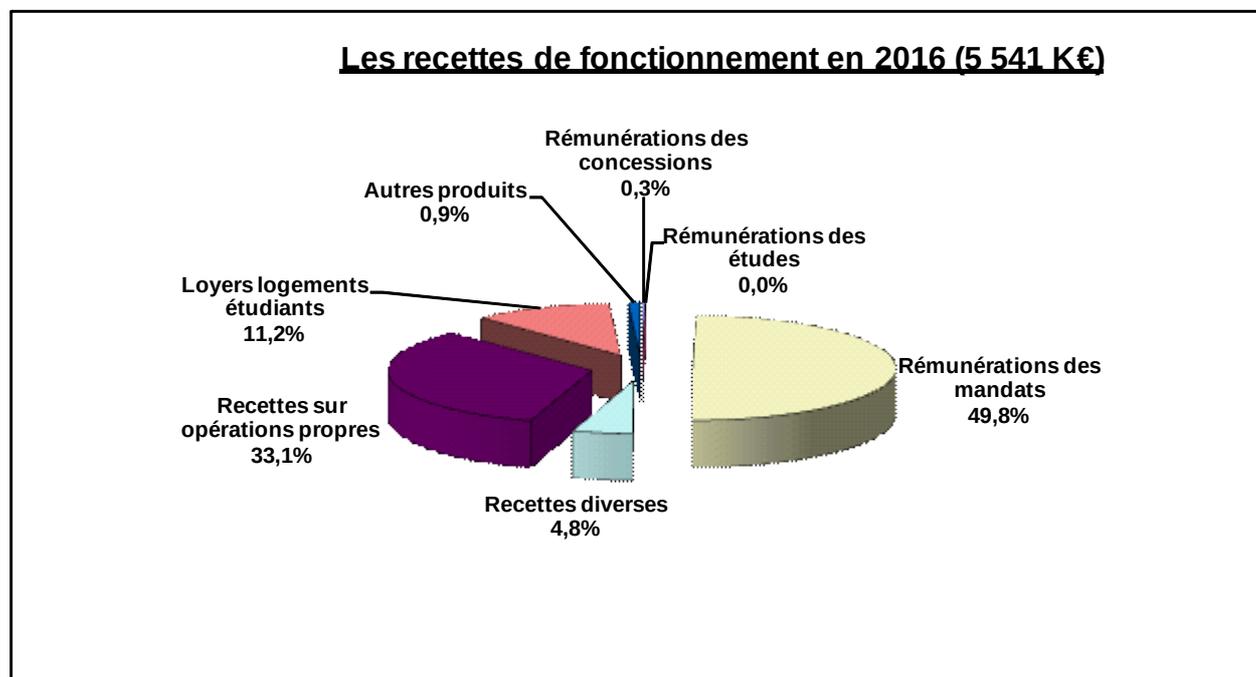
Pour mémoire, avaient été recrutés 3 salariés en 2012 et 6 salariés en 2013. L'effectif moyen, stable depuis 2013, baisse en 2015 d'un salarié pour atteindre 33 salariés.



Les **recettes de fonctionnement** s'élèvent en 2016 à 5,541 M€ contre 9,397 M€ en 2015.

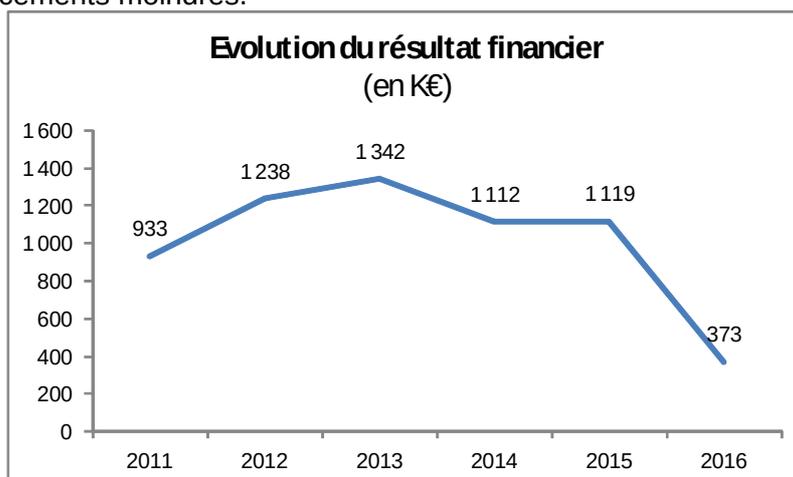
Cette diminution de 3,9 M€ (41 %) se décompose comme suit :

- - 3 380 K€ des cessions sur opérations propres,
- - 517 K€ des recettes sur variation des encours d'opérations propres de nature foncière ou d'études,
- - 130 K€ des prestations d'assistance à la SAS d'aménagement Bastide Niel,
- - 33 K€ des études et concessions,
- + 174 K€ de rémunération des mandats de constructions publiques.



Il découle en 2016 des évolutions précitées (dépenses et recettes de fonctionnement), un renforcement du **résultat d'exploitation** : 939 K€ en 2016 contre 502 K€ en 2015 (+ 437 K€).

Le **résultat financier** se détériore de 746 K€ en 2016 pour ressortir à 373 K€. Cette baisse résulte principalement de l'absence en 2016 de produits financiers de participations (- 506 K€) ; pour rappel, en 2015, BMA a perçu des dividendes de sa filiale Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux (SGGPB)¹. Par ailleurs, la rémunération des produits financiers s'amointrit (- 183 K€) en raison de la baisse des taux rémunérateurs et de placements moindres.

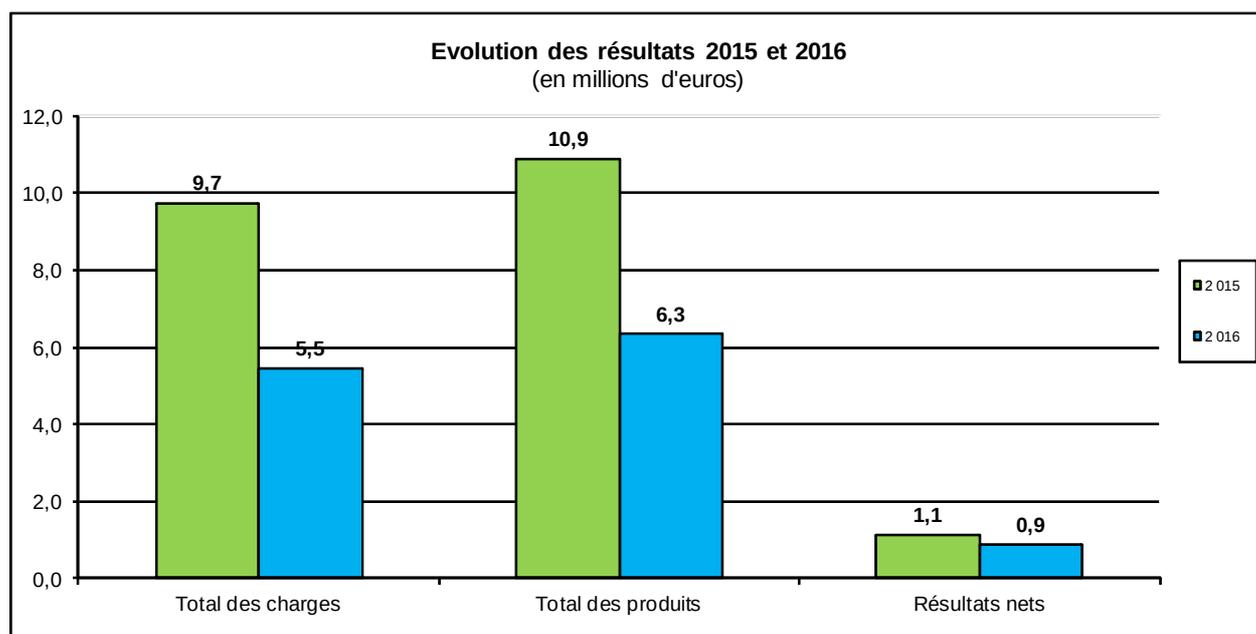


Le **résultat exceptionnel** hors Impôt sur les sociétés (IS) passe de - 170 K€ en 2015 à + 35 K€. Cette amélioration tient à l'absence de dotation en 2016 à la provision pour risques (en 2015, celle-ci était de 200 K€).

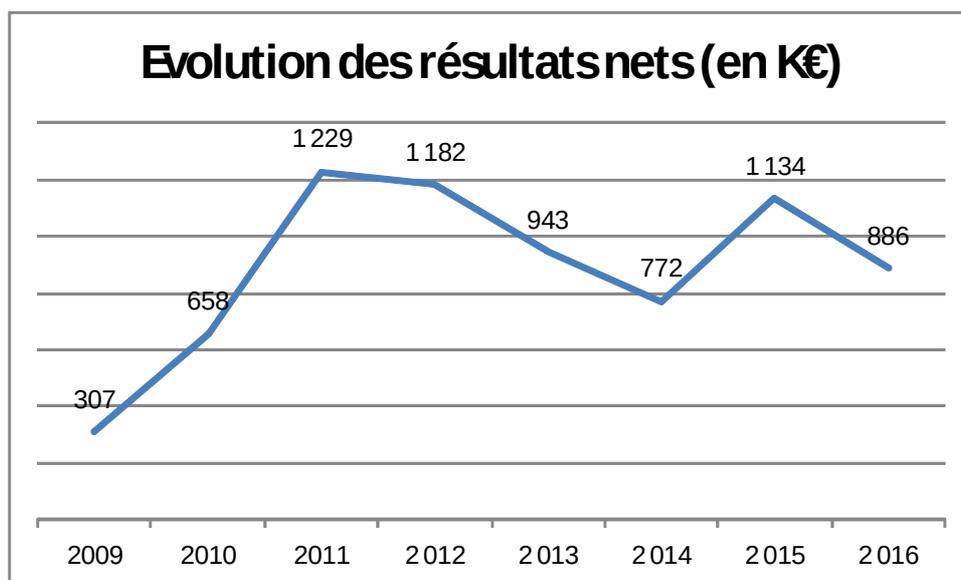
¹ Les actionnaires principaux de la SGGPB en 2016 sont Bordeaux Métropole (65,14 %), la Sem BMA (27,35 %) et la Chambre de Commerce et d'industrie de Bordeaux (2,1 %).

L'IS est de 461 K€ en 2016 contre 318 K€ en 2015.

Ainsi, le **résultat net comptable** dégagé en 2016 est de + 886 K€, en diminution de 247 K€ soit - 22 % par rapport à 2015.



Après une tendance haussière en 2010 et 2011, le résultat net fléchit en 2013 et 2014 puis repart à la hausse en 2015 et décroît en 2016.



3.2.3 Le bilan

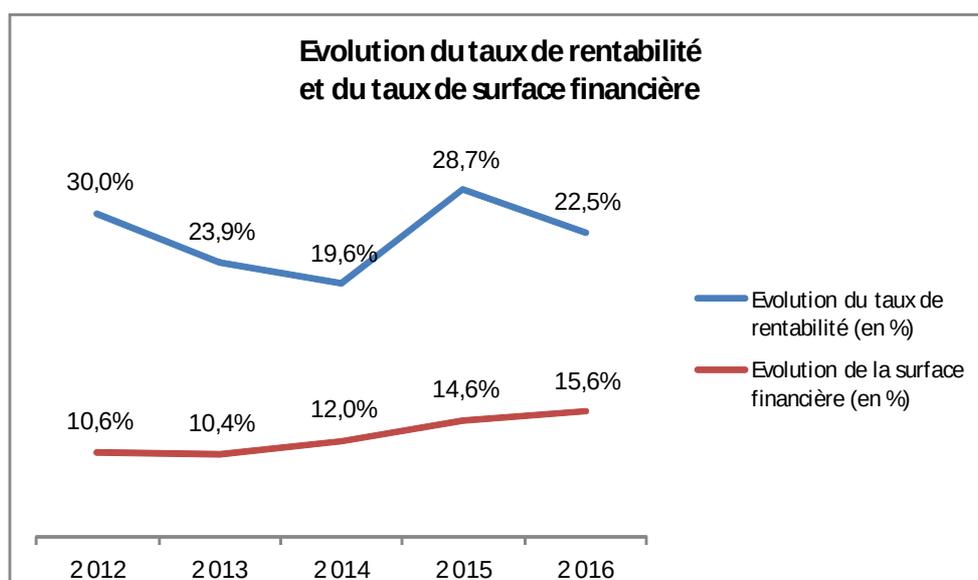
Le bilan de BMA se présente comme suit :

BMA - Bilan - En K€	2 015	2 016	évol 2015/2014 %	évol 2015/2014 K€
ACTIF				
Actif immobilisé	19 678	22 340	13,5%	2 662
Actif circulant	92 295	88 110	-4,5%	-4 186
<i>dont Stock</i>	<i>24 426</i>	<i>15 842</i>	<i>-35,1%</i>	<i>-8 584</i>
<i>dont avances et acomptes versés et comptes de régularisation</i>	<i>9 503</i>	<i>8 961</i>	<i>-5,7%</i>	<i>-542</i>
<i>dont Créances</i>	<i>9 662</i>	<i>16 106</i>	<i>66,7%</i>	<i>6 444</i>
<i>dont Trésorerie (disponibilités et VMP)</i>	<i>48 704</i>	<i>47 201</i>	<i>-3,1%</i>	<i>-1 504</i>
PASSIF				
Capitaux propres	16 372	17 261	5,4%	889
<i>dont capital social</i>	<i>3 946</i>	<i>3 946</i>	<i>0,0%</i>	<i>0</i>
<i>dont résultat de l'exercice</i>	<i>1 134</i>	<i>886</i>	<i>-21,8%</i>	<i>-247</i>
<i>dont subvention d'investissement</i>	<i>1 946</i>	<i>1 949</i>	<i>0,1%</i>	<i>2</i>
Provisions pour risques et charges	1 048	1 115	6,3%	66
<i>dont provision engagement retraite</i>	<i>648</i>	<i>714</i>	<i>10,2%</i>	<i>66</i>
<i>dont autres</i>	<i>400</i>	<i>400</i>	<i>-0,1%</i>	<i>0</i>
Dettes financières	20 387	16 612	-18,5%	-3 775
<i>dont dettes financières moyen et long terme</i>	<i>9 912</i>	<i>9 687</i>	<i>-2,3%</i>	<i>-225</i>
<i>dont découvert bancaire</i>	<i>5 224</i>	<i>6 191</i>	<i>18,5%</i>	<i>966</i>
<i>dont autres dettes financières court terme</i>	<i>283</i>	<i>367</i>	<i>29,4%</i>	<i>83</i>
<i>dont avances et acomptes reçus</i>	<i>4 968</i>	<i>368</i>	<i>-92,6%</i>	<i>-4 600</i>
Dettes fournisseurs, fiscales et sociales	16 462	13 846	-15,9%	-2 616
Dettes diverses	53 222	57 179	7,4%	3 957
Produits constatés d'avance	4 481	4 438	-1,0%	-44
Total Bilan	111 974	110 450	-1,4%	-1 524

En 2016, les **fonds propres** de BMA s'étoffent de 5,4 % pour représenter 17,261 M€.

Le **taux de rentabilité** (résultat net sur capital social) passe de 28,7 % en 2015 à 22,5 % en 2016.

Le **taux de surface financière** (capitaux propres sur total bilan) s'élargit : 15,6 % en 2016 comparé à 14,6 % en 2015.



Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent en fin d'exercice 2016 à 1 115 K€; elles couvrent les indemnités de fin de carrière (714 K€) et la couverture d'un risque latent (400 K€ provisionné à fin 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 20,387 M€ en 2015 à 16,612 M€ en 2016. Cette baisse massive (- 3,8 M€) s'explique principalement par :

- un montant inférieur d'avances et acomptes (- 4,6 M€) ; pour rappel, à fin 2015, le montant des avances et acomptes reçus s'élevait à 4 968 K€ et concernait 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€),
- un accroissement du découvert bancaire de près de 1 M€, porté à 6,191 M€ (découvert de trésorerie accordé par le Crédit Agricole sur les opérations propres).

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 2,5 M€, passant de 94,5 M€ en 2015 à 92,1 M€ en 2016.

Les **créances**, d'un montant de 16,106 M€, comprennent des créances clients et comptes rattachés pour 14,722 M€ (6,349 M€ d'appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat, 2,233 M€ de créances clients et 6,140 M€ de créances sur opérations propres).

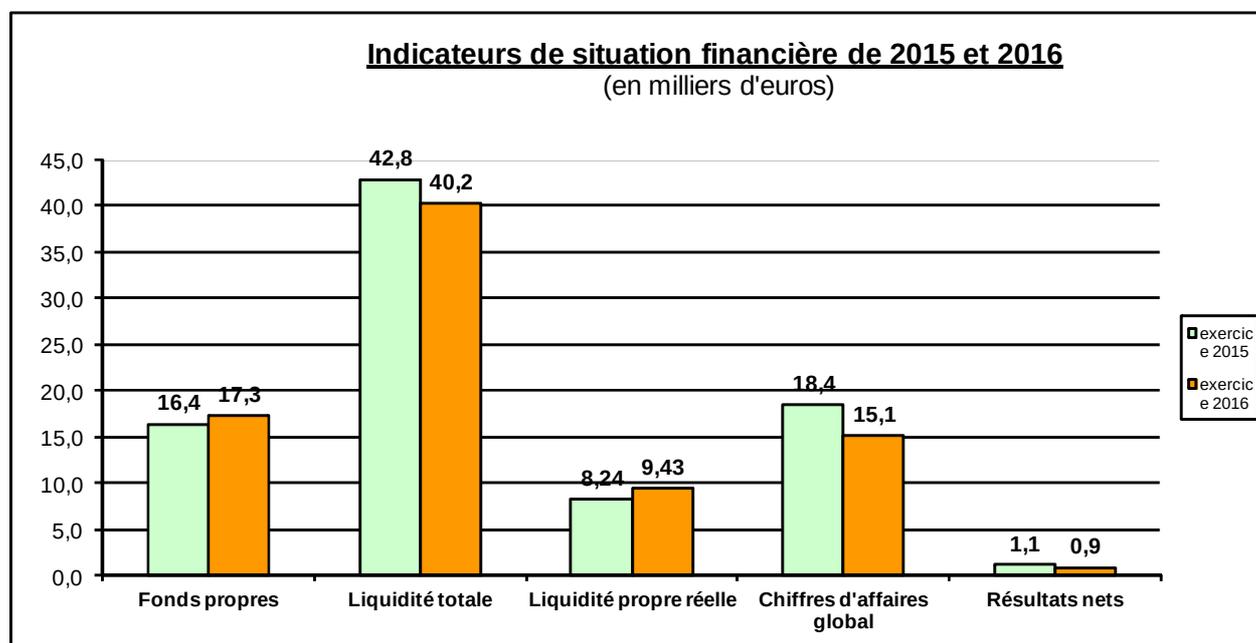
Quant à la trésorerie de la SEM, la direction de BMA précise que l'augmentation du volume des opérations propres l'a conduit à adapter son niveau de liquidité pour garder « une autonomie financière convenable ».

La **trésorerie nette** est de 41 M€ à fin 2016, en baisse de 2,5 M€, mais toujours d'un bon niveau. Elle est constituée de valeurs mobilières de placement pour 26,3 M€ (- 11,7 M€ par rapport à 2015), de disponibilités pour 20,9 M€ (+ 10,2 M€ par rapport à 2015) et d'un découvert de trésorerie de 6,2 M€ (+ 1 M€ par rapport à 2015). La **liquidité totale**, représentant la trésorerie nette après déduction des intérêts à recevoir et des concours bancaires courants, est de 40 M€.

La **liquidité propre réelle** (hors mandat)² est de 9,43 M€ à fin 2016 contre 8,24 M€ à fin 2015.

En résumé sur la situation financière de BMA pour l'exercice 2016 :

L'année 2016 est marquée par une baisse du résultat financier (- 0,7 M€), du résultat net (- 0,2 M€) et du taux de rentabilité. Toutefois, le résultat d'exploitation s'améliore (+ 0,9 M€) et les indicateurs demeurent à un bon niveau. La situation financière de BMA est saine.



- Les fonds propres s'étoffent (+ 5,4 %) pour atteindre 17,261 M€.
- Le taux de surface financière progresse (15,6 %).
- La liquidité totale diminue mais demeure à un niveau satisfaisant (40 M€).
- La liquidité propre réelle se renforce (9,43 M€).
- Le chiffre d'affaires global s'établit en 2016 à 15,117 M€, en baisse de 17,9 % comparé à l'exercice 2015.
- Le taux de rémunération moyen (Rémunérations totales sur valeur des opérations traitées) est stable (3,2 %).
- Le résultat d'exploitation s'améliore de 437 K€ (939 K€ comparé à 502 K€ en 2015 et 175 K€ en 2014).
- Le résultat financier se détériore de 746 K€ pour atteindre 373 K€.
- Le résultat exceptionnel s'accroît de 205 K€ pour devenir excédentaire (+ 35 K€ contre - 170 K€ en 2015).
- Le résultat net s'abaisse de 247 K€ (886 K€ contre 1 134 K€ en 2015 et 772 K€ en 2014).
- Le taux de rentabilité (résultat net sur capital social) diminue (22,5 %) par rapport à l'exercice 2015 (28,7 %) mais demeure supérieur à celui de 2014 (19,6 %).

L'activité traditionnelle des mandats se maintient au niveau de l'exercice 2015.

Les opérations propres contribuent significativement au résultat 2016.

Les grandes opérations d'aménagement urbain sont en phase de clôture 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. L'exercice 2016 est le deuxième arrêté de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 41,5 K€ en 2016, contre un résultat déficitaire de -166,2 K€ en 2015. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2017 est bénéficiaire avec 49,5 K€.

3.3 Les perspectives de l'exercice 2017

Le projet de budget pour 2017 présenté au CA du 9 mars 2017 tient compte des recettes d'opérations conduites en propres par la SEM ainsi que des mandats dont l'activité dynamique est fortement mobilisatrice en ressources humaines. La reprise des concessions se confirme avec l'opération Bastide Niel gérée par la filiale « SAS Bastide Niel » détenue à 51 %.

La direction de BMA prévoit que l'exercice 2017 devrait générer des frais d'études de réalisation compensés partiellement par les recettes attendues de la première campagne de commercialisation et de deux opérations pilotes initiées par Bordeaux Métropole (Magasins Généraux Sud et immeuble Bord'ha).

Les perspectives de BMA pour l'exercice 2017 sont en baisse comparées aux résultats des exercices 2016 et même 2015 :

- le résultat d'exploitation diminue de 0,5 M€ pour atteindre 0,4 M€ en raison principalement d'une dotation à la provision sur l'îlot 6 de la ZAC Quai Chaigneau-Bichon (650 K€),
- le résultat financier baisse de 0,4 M€ pour être quasiment nul,
- la provision sur l'opération Mérignac est reprise sur le plan comptable, ce qui accroît le résultat exceptionnel de 0,4 M€ pour atteindre + 0,5 M€,
- le résultat net fléchit de 0,3 M€ pour s'afficher à + 0,5 M€,
- le taux de rentabilité se dégrade de 22,5 % à 13,7 %.

Compte de résultat - Indicateurs (en K€)	réalisé 2015	réalisé 2016	<i>budget 2017*</i>	évol 2016/2015 %	évol 2017/2016 %	évol 2017/2016 K€
Résultat d'exploitation	502	939	387	87,0%	-58,8%	-551,9
Résultat financier	1 119	373	-9	-66,7%	-102,3%	-381,7
Résultat courant avant impôt	1 622	1 312	379	-19,1%	-71,1%	-933,6
Résultat exceptionnel	-170	35	455	-120,8%	1189,1%	419,5
Résultat comptable avant IS	1 452	1 347	833	-7,2%	-38,2%	-514,1
Impôt sur les sociétés	-318	-461	-293	45,0%	-36,5%	168,4
Résultat net	1 134	886	541	-21,8%	-39,0%	-345,7
Capital social	3 946	3 946	3 946			
Taux de rentabilité	28,7%	22,5%	13,7%			

2017* : prévisions budget présentées au CA du 9/3/2017

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du rapport présenté par l'administrateur représentant Bordeaux Métropole au sein du conseil d'administration de la SAEM BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT, au titre de l'exercice 2016.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 octobre 2017

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 20 NOVEMBRE 2017</p> <p>PUBLIÉ LE : 20 NOVEMBRE 2017</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean TOUZEAU</p>
---	--

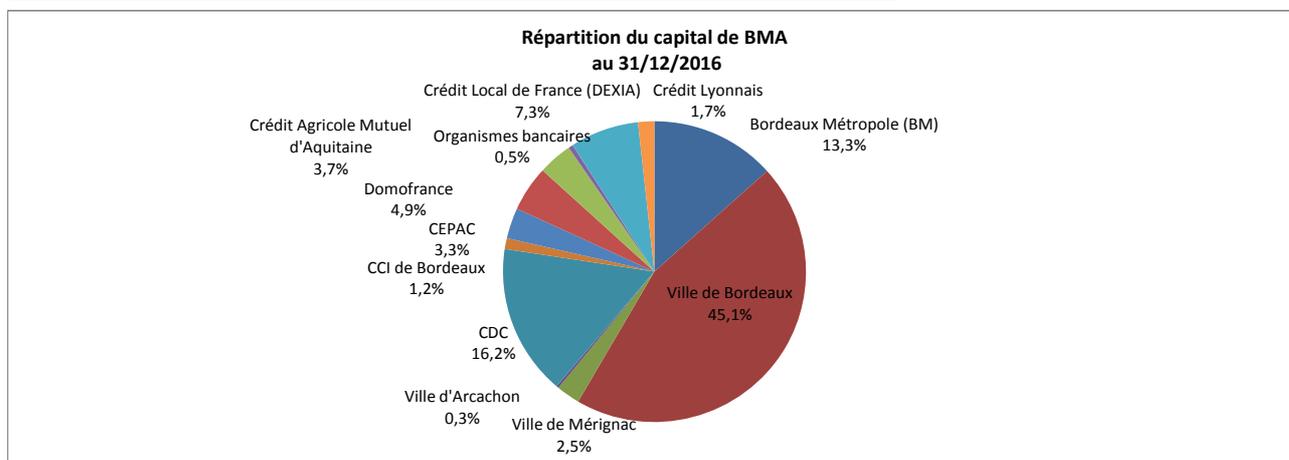
B.M.A.

Identité	
Dénomination sociale :	BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale
Date de constitution (immatriculation) :	19/03/1966
Durée :	85 ans - 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 2016
---	----------------

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. Thierry TRIJOLET (11/04/2014)
Ville d'Arcachon	10 671	0,27%	700	1	M. Jean-Paul CHANSAREL (10/04/2014)
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 DE WAROQUIER (16/02/2017)
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	



Capital restant dû au 31/12/2016 (en milliers d'euros)	
Capital restant dû au 31/12/2016 des emprunts garantis par BM au profit de BMA	9 687
en % du total des garanties d'emprunt accordées par BM aux organismes HLM	0,4%

Principaux indicateurs (en milliers d'euros)	2015	2016
Fonds propres	16 372	17 261
Volume d'opérations	86 070	87 650
Chiffre d'affaires global (CA)	18 418	15 117
dont CA des études et concessions d'aménagement	485	390
dont CA des opérations propres	15 347	11 968
dont CA maîtrise d'ouvrage délégué	2 586	2 759
Rémunérations totales	2 634	2 774
Résultat d'exploitation	502	939
Résultat financier	1 119	373
Résultat exceptionnel	- 170	35
Résultat net	1 134	886
Effectif moyen	34	33