

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 9 novembre 2018 | N° 2018-658 |

Convocation du 19 octobre 2018

Aujourd'hui vendredi 9 novembre 2018 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. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, 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, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, 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. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick BOBET à M. Christophe DUPRAT
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES
M. Dominique ALCALA à M. Michel DUCHENE
Mme Véronique FERREIRA à Mme Andréa KISS
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphan DELAUX à Mme Anne BREZILLON
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Magali FRONZES
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Daniel HICKEL à Mme Chantal CHABBAT
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRES à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jean-Louis DAVID à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h00
M. Yohan DAVID à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h15
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h15
M. Didier CAZABONNE à Mme Arielle PIAZZA à partir de 11h45
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h15
M. Marik FETOUH à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h15
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL PUECH jusqu'à 10h45
M. Bernard JUNCA à M. Eric MARTIN à partir de 11h45
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h45
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 11h45
M. Michel POIGNONEC à M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM à partir de 11h45
M. Alain TURBY à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h30
Mme Anne WALRYCK à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|---------------------|
|  | Conseil du 9 novembre 2018 | Délibération |
| | Secrétariat général Direction Contrôle de gestion | N° 2018-658 |

**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 2018 - Exercice 2017 - Information**

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

Rapport 2018

Exercice 2017

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.

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 :

1. VIE SOCIALE

| REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX | 2017 | 2018 (4) |
|---|-------------|-----------------|
| Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA) | 2 | 1 |
| Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO) | 1 | 1 |
| dont Assemblée générale extraordinaire (AGE) | 0 | 1 |
| CHANGEMENTS D'ADMINISTRATEURS | 2017 | 2018 |
| Publics | Non | Non |
| Privés | Oui (1 à 3) | Non |
| EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL | 2017 | 2018 |
| Changement du montant du capital | Non | Non |
| Modification de la répartition du capital entre actionnaires | Non | Non |
| <p>(1) Pour le Comité Gironde FFB, le 16/06/2017, Mme Véronique GUILLE remplace M. Pierre MACE.</p> <p>(2) Pour DOMOFrance SA, le 06/09/2017, M. Francis STEPHAN remplace M. François de WARQUIER qui succède le 16/02/2017 à M. François CORNUZ.</p> <p>(3) M. Denis MOLLAT est nommé le 12/12/2017 en tant qu'administrateur privé et président du Conseil d'administration.</p> <p>(4) Jusqu'à la date de rédaction du rapport (avril 2018).</p> | | |

PRINCIPALES DÉCISIONS

| en réunion du | en date du | nature de la décision prise |
|-------------------------------------|------------|---|
| 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 : <ul style="list-style-type: none"> o 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 ; o les mandats de construction publique et les mandats privés ; o les opérations propres : Îlot de 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. - 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 |

| | | |
|---|-------------------|--|
| | | <p>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 Métropolitains, les travaux d'aménagement, la conduite d'opération, la facturation cumulée au 31/12/2016 de BMA est de 1 033 136 € dont 264 829 € pour le seul exercice 2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 des dites 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. |
| CA (96^{ème} séance) | 12/12/2017 | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal de la séance du 09/03/2017. - Constatation de la démission de M. Michel Duchène de ses fonctions de Président du Conseil d'administration. - Nomination de M. Denis Mollat comme administrateur privé pour une durée de 6 années. Election du Président du Conseil d'administration. Les administrateurs élisent M. Denis Mollat. - Reconduction de M. Pascal Gérasimo dans les fonctions de directeur général. - Sur le fondement de l'article 19 des statuts, confirmation de l'option pour la dissociation des fonctions de Président de Conseil d'administration et de Directeur général. - Désignation de MM. Denis Mollat, Jérôme Siri et Pascal Gérasimo pour siéger à la commission des marchés de la SEM. - Concernant la SAEML (société anonyme d'économie mixte |

| | | |
|--|--------------------------|--|
| | | <p>locale) « Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux », transformation de la SAEML en SA (société anonyme) de droit commun, transfert de son siège social au siège de BMA, sous la direction générale de M. Pascal Gérasimo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estimation du résultat prévisionnel pour l'exercice 2017 et du projet de budget pour l'exercice 2018. - Actualisation des procédures de consultation de BMA. |
| <p>CA (97^{ème} séance)</p> | <p>30/01/2018</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal de la séance du 12/12/2017. - Adoption de l'ensemble des propositions relatives à l'engagement de la convention d'utilité sociale (CUS), à l'association des personnes publiques (Bordeaux Métropole, ville de Bordeaux et Conseil départemental de la Gironde), à la concertation des locataires. - Décision de convoquer l'Assemblée générale extraordinaire afin de modifier les statuts (modification de l'article 6, suppression de l'article 16 et nouvelle rédaction de l'article 14.1.3). - Sur la base des bons résultats de la société en 2017, 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 2017. - Approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2017. - Approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2017 à présenter à l'AGO. - Arrêté définitif des comptes 2017, 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 2017 entre BMA et la Société par actions simplifiée (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 Métropolitains, les travaux d'aménagement, la conduite d'opération, la facturation cumulée au 31/12/2017 est de 1 378 011 € dont 344 875 € pour le seul exercice 2017. - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2017 entre BMA et la Société civile immobilière (SCI) BMA-CURSOL. En 2017, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € ayant généré 43 120 € 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 171 963,22 € 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 troisième arrêté des comptes de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 33 K€ en 2017. Le résultat cumulé de 2015 à 2017 est de – 91,6 K€. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2018 est de + 59,7 K€, ce qui réduirait le résultat déficitaire cumulé à + 31,9 K€. - Information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 203,8 K€ en 2017 contre 102 K€ en 2016. - Approbation des actions et décisions prises par M. Pascal Gérasimo, représentant permanent de BMA au Conseil |

| | | |
|---------------|-------------------|--|
| | | <p>d'administration et aux assemblées générales de la société anonyme d'économie mixte locale « Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux », transformation de la Société anonyme d'économie mixte locale (SAEML) en SA (société anonyme) de droit commun, transfert de son siège social au siège de BMA.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2017. - Approbation du budget pour 2018. |
| A.G.O. | 27/02/2018 | <ul style="list-style-type: none"> - Lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2017. - Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2017. - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017. - 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 2017. - Affectation du résultat de l'exercice 2017. - Ratification de la nomination de M. Denis Mollat en qualité d'administrateur privé pour une durée de 6 années. - Information de la nomination de M. Denis Mollat comme Président du Conseil d'administration. - Information sur l'expiration des mandats d'administrateur de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine, de l'association Comité des Banques de la Gironde de la Fédération Bancaire Française et de la SA d'HLM Domofrance et décision de renouvellement pour 6 ans jusqu'au 31/12/2023. |
| A.G.E. | 27/02/2018 | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation de la modification des statuts : modification de l'article 6 pour ouvrir la possibilité à des personnalités non actionnaires d'entrer au Conseil d'administration de BMA, suppression de l'article 16 qui obligeait chaque administrateur privé à être propriétaire d'au moins une action, nouvelle rédaction de l'article 14.1.3 pour supprimer la mention de 16 sièges et maintenir la référence au nombre d'administrateurs des collectivités territoriales (10). |

Le rapport d'activité de BMA, présenté en Conseil d'administration du 30 janvier 2018, présente les travaux réalisés en 2017 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

Pour information, la méthode comptable appliquée sur les opérations en concession d'aménagement s'effectue conformément à l'avis n°99.05 du Conseil national de la comptabilité (CNC), adapté avec la loi 2005-809 tenant compte des dates de conclusion des conventions de concession :

- conventions conclues antérieurement au 20 juillet 2005 : le risque est à la charge du seul concédant et le résultat de l'opération n'a pas d'incidence sur les résultats de la SEM,
- conventions conclues à compter du 20 juillet 2005 : les opérations engagées sont réalisées aux risques du concessionnaire, en cas de perte potentielle, une provision pour risques de pertes à terminaison peut être constatée.

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 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, des deux-roues, du stationnement et de la qualité des espaces publics.

La Cub a confié à BMA la réalisation de cette ZAC par convention de concession signée le 17 juillet 1997 et par ses avenants du 16 mars 1998 et du 25 mai 1999. Les avenants 4 et 5 ont prolongé le contrat de concession jusqu'au 31 décembre 2010.

Le 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 (cf. infra). 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 2017.**

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 porte 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 la Société nationale des chemins de fer français (SNCF) et quelques travaux en vue du traitement de parcelles et de l'aménagement d'une liaison piétonne vers la rue de la Rotonde.

Au 31 décembre 2017, 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). La participation communautaire est de 21,33 M€ TTC dont 8,57 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par la Cub et 12,522 M€ TTC hors groupe scolaire (10,31 M€ HT).

Le Compte rendu d'activité au concédant (CRAC) de clôture sera adressé en 2018 à Bordeaux Métropole pour approbation.

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

pour une durée initiale de 5 ans. La Convention de concession a été une dernière fois prolongée au 31 décembre 2013 par un avenant n°4 signé le 21 janvier 2010. Une délibération communautaire 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 (cf. infra). Le dossier de clôture transmis en juin 2014 à La Cub, est en attente d'approbation à fin 2017.

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 fin de la concession jusqu'au 31 décembre 2020, a été approuvé par le Conseil métropolitain du 16 décembre 2016 (délibération n°2016-807).

Les études menées ont permis de définir un programme de construction comprenant 4 îlots et développant au total une Surface hors œuvre nette (SHON) de 28 180 m².

Pour mémoire, l'îlot 1 a été livré en 2012 par la société Bouygues Immobilier. Les îlots 3 et 4 ont été livrés en 2014 par respectivement la SA d'HLM Domofrance et le groupe Pichet.

L'année 2017 permet :

- L'acquisition foncière par BMA à Bordeaux Métropole d'une emprise constitutive de l'îlot 2 (parcelles BV 3, BV 7, BV 598, BV 780, BV 881 et partie de BV 886) signée le 6 janvier 2017 et autorisée par délibération métropolitaine du 17 février 2017.

- L'îlot 2, situé au Nord de la ZAC, propose un programme de 11 474 m² de SDP : 7 903 m² pour 111 logements, 3 571 m² dédiés à un centre commercial (18 cellules) et 179 places de stationnement voitures et emplacements vélos. Le recours contentieux déposé en août 2015 sur le permis de construire délivré en avril 2015, a été rejeté en novembre 2016. L'arrêté de transfert du permis de construire a été signé en février 2017 et affiché sur le site par le Groupe Pichet, meilleure offre.

- La procédure relative au versement d'indemnités d'éviction aux locataires des biens dont BMA est propriétaire s'est également poursuivie. A fin 2017, le total des indemnités d'éviction estimé est de 1,330 M€, en baisse par rapport à 2016 (1,675 M€) mais le pourvoi en cassation de la Banque Nationale de Paris (BNP) maintient un risque très important sur le bilan global de cette opération (pour mémoire, la demande de la BNP en appel était de 2,99 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€ (cf. infra). 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. Une provision de 3 719 K€ a été constituée en 2017 afin de provisionner les travaux à effectuer sur les aménagements publics des rues Beaumarchais et de la vieille église.

Le CRAC 2016 a été approuvé par délibération n°2017-832 du Conseil de Bordeaux Métropole du 22 décembre 2017.

Au 31 décembre 2016, le bilan est arrêté à 21,90 M€ TTC (soit 19,73 M€ HT), dont bilan aménageur : 20,70 M€ TTC (soit 18,53 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 Naval

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 règlements ont été étalés 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 BMA et le groupe Pichet 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 a été versé en 2017. Le produit de la vente des lots centraux et du cours de la Marne a permis de rembourser le découvert individualisé à la Caisse des dépôts et consignations (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 et de régler le solde (9,1 M€ HT) à la Ville le 26 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 de BMA à compter de 2015 (cf. paragraphe 2.2.2).

Un acte de vente a été signé le 16 décembre 2016 pour un montant de 2,750 M€ HT entre BMA et la société Pichet Promotion concernant le bâtiment Marne en vue de la réhabilitation des logements (produits de cessions immobilières enregistrés en 2016).

Une allée piétonne à vocation publique de 2 700 m² permettant la liaison entre les places Pierre-Jacques Dormoy et André Meunier pour rejoindre les quais a fait l'objet d'études et de travaux de raccordement en 2016. Les travaux ont été mis en œuvre par BMA au 2^{ème} trimestre 2017 pour une finalisation au 1^{er} semestre 2019.

La direction de BMA estime que l'opération de Santé Navale évolue de façon favorable. **Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 20,36 M€ (Foncier : 14,24 M€, Travaux, honoraires et frais : 5,42 M€ et maîtrise d'ouvrage : 0,41 M€ et résultat dégagé : 0,29 M€).** Le financement de l'opération sera assuré à 60 % par les recettes de cessions des droits à construire phase 1 (12,23 M€), à 22 % par les recettes de valorisation des logements sociaux de Ferbos (4,48 M€), à 14 % par les recettes de la cession du bâtiment « Marne » (2,75 M€) et à 4 % par les recettes de valorisation de l'amphithéâtre et des bureaux annexes à rénover (0,9 M€).

Les dépenses liées aux travaux, honoraires et frais (5,42 M€) correspondent aux coûts d'entretien et de gestion :

- du patrimoine depuis le transfert foncier (gardiennage, désamiantage et curage des bâtiments avant déconstruction, frais engagés pour la réalisation d'un permis d'aménager (non finalisé) avec l'ANMA (Agence Nicolas Michelin & Associés),
- des opérations de déconstruction et confortement des ouvrages conservés (bâtiment Ferbos, bâtiment du Cours de la Marne, arbres identifiés, chapelle, monument aux morts, arches..),
- de la réalisation des fouilles archéologiques,
- à la quote-part des frais liés au permis de construire valant division réalisé par l'architecte Jean-Pierre Buffi,
- aux frais d'aménagement de la traversée piétonne publique qui sera rétrocédée gratuitement à la collectivité ,
- à la rémunération de l'ensemble des « Hommes de l'art » qui ont été mobilisés sur cette opération (bureau d'études , géotechnicien, étude environnementales, ..),
- aux frais de portage financiers assumés par BMA.

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, l'association Jeunesse Habitat Solidaire verse 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 à la fin juillet 2017.

Le coût de revient de l'opération a été arrêté à 10,64 M€ HT et 11,22 M€ TTC (foncier : 4,48 M€, travaux, honoraires, frais : 6,02 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,13 M€ et TVA à la livraison : 0,58 M€). Le financement de l'opération sera assuré à 57 % par des emprunts (6,36 M€), à 4 % par des subventions de l'Etat (0,42 M€), à 5 % par des subventions de la Région (0,64 M€), à 1 % par des subventions du Conseil départemental (0,15 M€), à 7 % par des subventions de Bordeaux Métropole (0,74 M€), à 3 % par des subventions de la ville de Bordeaux (0,30 M€), à moins de 1 % par des subventions de la Caisse d'allocations familiales (CAF) (0,1 M€), 2 % par des subventions pour surcharge foncière (0,26 M€) et à 20 % par les fonds propres de BMA (2,25 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). BMA a conçu le programme de cette opération et a porté le foncier et les études.

En 2014, BMA a acquis auprès de la ville de Bordeaux des parcelles de 18 947 m² (surface au sol) 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 (ouverture du parking de la Cité du Vin en 2016 et de la halle de Bacalan en 2017, réalisation en cours des bureaux, démarrage à venir de la construction d'un hôtel puis de la sente) ou abandonnés (projet de l'hôtel 3 étoiles). Concernant le parking, BMA a vendu en novembre 2015 à Interparking le lot d'une emprise de 2 007 m² pour 3 M€ TTC soit 2,5 M€ HT. Le parking provisoire a été livré en juin 2016 et le silo de stationnement a été inauguré en juin 2017.

Un achat complémentaire d'une parcelle de 147 m² par BMA 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 (produits de cessions immobilières enregistrés en 2016).

Pour information, la surface au sol acquise par BMA (18 947 m² auprès de la ville de Bordeaux et 147 m² auprès du Grand port maritime de Bordeaux (GPMB)) représente un total de 19 094 m².

Les lots vendus par BMA correspondent :

- aux 4 lots cédés au groupe Legendre le 26 avril 2016, qui présentent les surfaces au sol suivantes :
- « Halle de Bacalan » : 3 474 m²,
- « sente piétonne » : 991 m²,
- « bureaux » : 4 259 m²,
- « hôtel » : 8 363 m².

L'addition des surfaces de ces 4 lots aboutit à une surface au sol de 17 087 m² (et, pour mémoire, une surface de plancher globale prévue au permis de construire 24 650 m²).

- au lot « parking » cédé à Interparking le 20 novembre 2015, qui présente une surface au sol de 2 007 m² pour une surface développée d'environ 10 000 m² (416 places de stationnement).

L'engagement financier de BMA vis-à-vis de la ville de Bordeaux était de 7,8 M€ TTC 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).

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 11,10 M€ HT (foncier : 6,59 M€, travaux, honoraires, frais : 2,64 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 1,11 M€ et résultat dégagé par la plus-value sur cession foncière : 0,76 M€). Le financement de l'opération a été assuré à 100 % par les recettes de cessions foncières (11,10 M€).

Les frais (2,64 M€) correspondent :

- aux frais d'études préalables : programmiste, étude de marché,
- aux frais d'organisation du concours d'architecture (avec 4 équipes admises à présenter un projet qui ont été rémunérées),
- aux frais d'études et honoraires des Hommes de l'art (paiement de l'architecte et des bureaux d'étude associés jusqu'à la fin de l'APS (Avant-projet sommaire) intégrant l'obtention du permis de construire, bureau d'étude, géotechnicien, études environnementales, étude hydraulique, étude des sites et sols pollués, assistance à maîtrise d'ouvrage et conseils spécialisés....),
- aux frais de portage financier assumés par BMA.

2.2.4 Ensemble foncier Queryries de 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 à BMA le 18 décembre 2012 du foncier (13 231 m²) pour 3,8 M€ TTC. 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 « MVRDV » 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 correspond à 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€ TTC et 7,442 M€ HT, réglé intégralement sur l'exercice 2017 (produits de cessions immobilières enregistrés en 2017, cf. paragraphe 3.2.1). Le lot B correspond à 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 aux études préalables d'aménagement portées par BMA (165 K€ HT) lui ont été versées. Des charges afférentes aux équipements communs réalisés par l'aménageur et à la coordination seront perçues par BMA (567 K€).

Le lot C correspond à du foncier de Bordeaux Métropole. Bordeaux Métropole a cédé à Kaufman & Broad le lot C pour une constructibilité de 1 234 m².

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 8,25 M€ (foncier : 3,87 M€, travaux, honoraires, frais : 2,58 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,82 M€ et résultat dégagé : 0,97 M€). Le financement de l'opération est assuré à 90 % par les recettes de valorisation des droits à construire (7,44 M€) et à 10 % par les recettes de participations (part du coût des études préalables du permis d'aménager et part des travaux de la sente piétonne publique que Kaufman et Broad s'est engagé à financer au prorata de ses droits à construire) (0,81 M€).

2.2.5 Îlot D3 de la ZAC « Cœur 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 dossier de demande d'aide à l'investissement porté conjointement par BMA et la Croix Rouge a reçu un accord en décembre 2017 pour 1,291 M€.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 9,36 M€ HT et 9,88 M€ TTC (foncier : 0,54 M€, travaux, honoraires, frais : 8,5 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,33 M€ et TVA à la livraison : 0,51 M€). Le plan de financement prévoit un financement bancaire de 7,26 M€, des subventions de l'ARS pour 1,29 M€ et de la ville de Bordeaux pour 0,2 M€, des prélèvements sur fonds propres pour 1,13 M€.

Les frais (8,5 M€) correspondent :

- aux évaluations prévisionnelles des travaux : mise au propre du terrain, construction de l'immeuble et viabilisation éventuelle,
- aux études et honoraires des Hommes de l'art : programmiste, architecte, maître d'œuvre, géomètre, coordonnateur SPS (Sécurité et protection de la santé), contrôleur technique, AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage), géotechnicien, expert....,

- aux frais : assurances, publications, taxes,
- aux frais de portage financier assumés par BMA.

2.2.6 Résiliation 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

Il s'agit d'une opération propre terminée pour BMA.

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 ; aussi, un nouveau permis de construire a été délivré le 28 septembre 2017.

L'îlot 6 a permis la construction d'un programme de 16 logements et stationnements associés. En 2017, BMA a cédé l'immeuble et une parcelle de 41 m² pour 2,453 M€ HT (produits de cessions immobilières enregistrés en 2017, cf. paragraphe 3.2.1).

Le budget global actualisé de l'opération (îlots 1 et 6) s'élève à 2,65 M€ (foncier : 0,39 M€, travaux, honoraires, frais : 2,13 M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,05 M€, résultat dégagé par la plus-value sur cession foncière et des études : 0,08 M€). Le financement de l'opération a été assuré à 100 % par les recettes de cessions foncières et études (0,2 M€ pour l'îlot 1 et 2,45 M€ pour l'îlot 6).

2.2.7 Îlot 2 de la ZAC de Centre ville de Mérignac

Il s'agit d'une opération propre terminée pour BMA.

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 le 31 décembre 2014, a été reportée 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 des études de programme. La ZAC prévoit pour cet îlot la réalisation d'un ensemble immobilier de 13 700 m² de Surface hors œuvre nette (SHON) dont 8 480 m² affectés à du logement libre et à du locatif social et 5 220 m² situés au rez-de-chaussée et 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 Surface de plancher (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 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 le requérant 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 et l'acte de vente a été réitéré le 30 novembre 2017 en faveur du Groupe Pichet pour un montant de 10,202 M€ TTC ou 9,302 M€ HT. Le montant couvre la vente d'un terrain (8,502 M€ HT) et des études (0,8 M€ HT) (produits de cessions immobilières enregistrés en 2017, cf. paragraphe 3.2.1).

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 : 0,47 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,08 M€, résultat dégagé par la plus-value sur cession des études : 0,25 M€). Le financement de l'opération a été assuré à 100 % par les recettes de cessions des études (0,8 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. Les lieux n'ont pas été libérés comme prévu au 31 décembre 2017.

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€). Le financement de l'opération sera assuré à 92 % par les recettes de

cessions (places de stationnement, espaces service urbain et logistique, complément constructible...) (9,25 M€) et à 8 % par des subventions « écocité » (0,75 M€).

2.2.9 Réalisation d'un Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) de 100 places sur l'îlot B107 (partie 1) 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. Le Conseil d'administration du CCAS a validé en mars 2017 le dispositif présenté et a fait savoir qu'il souhaitait pouvoir porter le projet à 100 places. La demande a été satisfaite, les chiffres présentés dans ce rapport sont donc actualisés et correspondent à ce projet de 100 places.

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 Centre communal d'action sociale (CCAS) moyennant le paiement d'une redevance à BMA.

L'îlot B107 a une capacité minimum de 5 200 m² de SDP ; il est situé sur la rue de la Rotonde. Une partie (ici appelée « partie 1 ») a été identifiée et pourra être partiellement affectée à cette opération.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 5,08 M€ HT et 5,36 M€ TTC (foncier : 0,4 M€, travaux, honoraires, frais : 4,09 M€, mobilier : 0,2 M€, maîtrise d'ouvrage interne : 0,39 M€ et TVA à la livraison : 0,28 M€). Le financement de l'opération sera assuré à 69 % par un emprunt (3,68 M€), à 6 % par des subventions de l'Etat (0,31 M€), à 13 % par des subventions de Bordeaux Métropole (0,7 M€), à 5 % par des subventions de la ville de Bordeaux (0,27 M€) et à 7 % par les fonds propres de BMA (0,4 M€).

Les frais (4,09 M€) correspondent :

- aux évaluations prévisionnelles des travaux : mise au propre du terrain, construction de l'immeuble et viabilisation éventuelle,
- aux études et honoraires des Hommes de l'art : programmiste, architecte, maître d'œuvre, géomètre, coordonnateur SPS (sécurité et protection de la santé), contrôleur technique, AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage), géotechnicien, expert...,
- aux frais : assurances, publications, taxes,
- aux frais de portage financier assumés par BMA.

2.2.10 Réalisation d'une résidence sociale pour étudiants sur l'îlot B107 (partie 2) de la ZAC Bastide Niel

Une autre partie de l'îlot B107 (« partie 2 ») a été identifiée pour accueillir environ 160 logements étudiants.

La maîtrise d'ouvrage et le portage de l'investissement (8,33 M€ TTC) seront assurés par BMA. La gestion de l'équipement et l'exploitation seront du ressort d'un gestionnaire moyennant le paiement d'une redevance à BMA.

Le budget global prévisionnel de l'opération s'élève à 7,9 M€ HT et 8,33 M€ TTC (foncier : 0,86 M€, travaux, honoraires, frais : 6,43 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,61 M€ et TVA à la livraison : 0,43 M€). Le financement de l'opération sera assuré à 80 % par deux emprunts (6,67 M€), à 10 % par des subventions du Conseil régional d'Aquitaine (0,8 M€), et à 10 % par les fonds propres de BMA (0,86 M€).

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

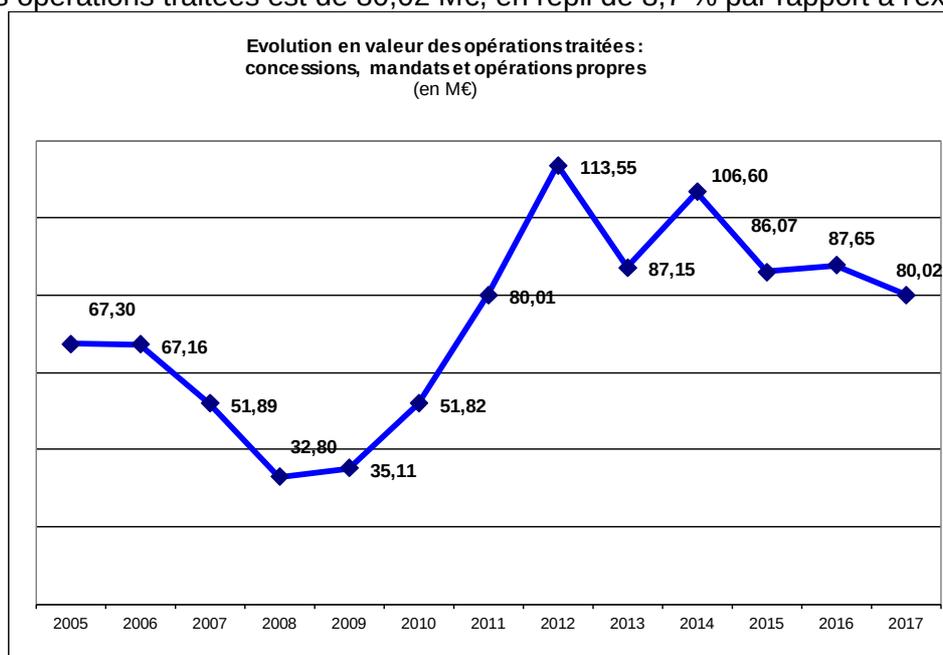
L'opération propre envisagée par BMA est annulée. Cet îlot est commercialisé par la SAS d'aménagement Bastide Niel dans le cadre de la ZAC Bastide Niel.

3. SITUATION FINANCIERE DE BMA

BMA est une SEM d'aménagement chargée d'opérations en concession et en mandat. Elle intervient pour le compte de ses cocontractants : principalement la Région et Bordeaux Métropole, mais aussi le Département de la Gironde et plusieurs communes de l'agglomération et du département. La SEM peut être concessionnaire d'opérations publiques d'aménagement, 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 est un indicateur du niveau d'activité des SEM d'aménagement ; il représente le montant TTC des dépenses réalisées toutes opérations confondues. En 2017, la valeur des opérations traitées est de 80,02 M€, en repli de 8,7 % par rapport à l'exercice 2016.



L'exercice 2017 se caractérise par un repli du volume des opérations traitées en valeur résultant d'une réduction relative du montant des opérations en mandat. Par ailleurs, les opérations propres apportent une contribution importante au résultat de l'exercice 2017. 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 en 2015.

3.2 Les comptes de l'exercice 2017

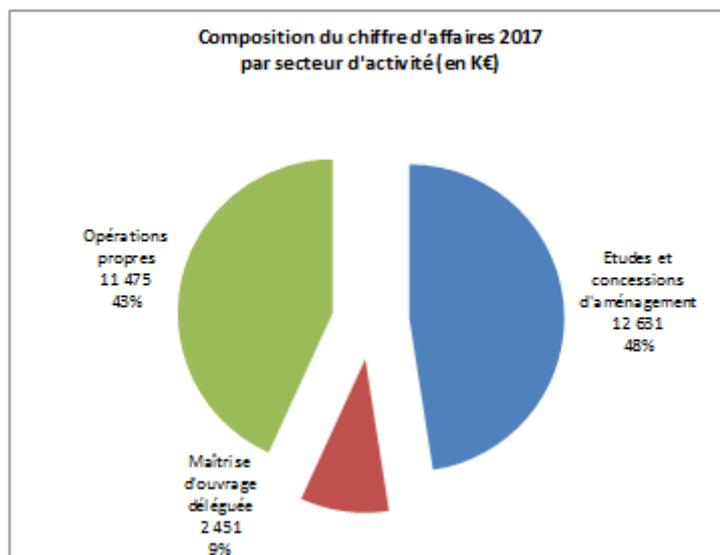
L'activité de la société est réalisée au travers de trois cadres juridiques : des opérations en propre, des opérations en tant que mandataire de collectivité et des opérations d'aménagement concédées.

L'activité concession est par nature de longue durée et induit des mouvements d'acquisition et de stockage (achats de fonciers), d'encours de production (travaux d'aménagement), de cessions de charges foncières (dépenses à engager sur un terrain pour y rendre possible une opération immobilière : prix d'achat, coût de mutation, coût de libération du terrain, coût des branchements, etc...) et de cessions de terrains aménagés (chiffre d'affaires). Cette activité porte sur des montants significatifs dont l'effet dans les comptes de la société est annulé (la neutralisation du résultat s'effectue par la constatation d'une écriture de variation de stock dans les comptes analytiques de l'opération).

Afin de juger de la situation financière de la société, il faut analyser le compte de résultat hors impact des concessions d'aménagement.

3.2.1 L'analyse du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires global s'établit en 2017 à 26,557 M€, en hausse de 11,4 M€ par rapport à l'exercice 2016. Il provient des opérations propres pour 11,475 M€ (43 %), de la maîtrise d'ouvrage déléguée pour 2,451 M€ (9 %) et des études et concessions d'aménagement pour 12,631 M€ (48 %).



Le chiffre d'affaires dégagé en 2017 est composé de rémunérations sur mandats (2,451 M€), de cessions immobilières (19,196 M€), de locations de logements étudiants (0,775 M€), de prestations d'assistance sur des études réalisées pour le compte de la SAS Bastide Niel (0,345 M€), de participation des collectivités et établissements publics (3,784 M€), et autres produits (0,005 M€).

La variation du chiffre d'affaires global entre 2016 et 2017 (+ 11,4 M€) s'explique principalement par celle des cessions immobilières (7,794 M€) et par la participation des collectivités et établissements publics de coopération (3,711 M€).

Le chiffre d'affaires des cessions immobilières de l'exercice 2017 (19,196 M€) est relatif :

- pour 7,442 M€ à la vente d'un terrain de l'ensemble foncier Queyries (cf. paragraphe 2.2.4) ;
- pour 2,453 M€ à la vente d'un immeuble et une parcelle de 41 m² de l'îlot 6 de la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont (cf. paragraphe 2.2.6) ;
- pour 0,8 M€ à la vente d'études dans le cadre de l'opération de l'îlot 2 du centre-ville de Mérignac (cf. paragraphe 2.2.7) ;
- pour 8,502 M€ à la vente d'un terrain appartenant à BMA au promoteur Pichet dans le cadre de la concession d'aménagement du centre-ville de Mérignac (cf. paragraphe 2.2.7).

Le montant des rémunérations issues des mandats s'établit à 2 451 K€ en 2017 contre 2 759 K€ en 2016, soit un repli de 11,2 % hors la rémunération sur opérations concédées.

Le montant des rémunérations issues des opérations d'aménagement concédées s'établit à 474 K€ en 2017 contre 15 K€ en 2016.

Les rémunérations totales s'élèvent à 2 926 K€ en 2017 contre 2 774 K€ en 2016.

Le **taux de rémunération moyen**, rapport entre le montant des rémunérations et la valeur des opérations traitées, est en progression avec 3,7 % (contre 3,2 % en 2016).

| Valeur des opérations traitées et taux de rémunération moyen (en K€) | 2 016 | 2 017 | évol 2017/2016 % | évol 2017/2016 K€ |
|--|--------------|--------------|------------------|-------------------|
| Rémunérations issues des opérations en mandat et des études (fonctionnement) | 2 759 | 2 451 | -11,2% | -308 |
| Rémunérations sur concessions | 15 | 474 | 3072,5% | 459 |
| Rémunérations totales | 2 774 | 2 926 | 5,5% | 151 |
| Valeur des opérations traitées | 87 650 | 80 020 | -8,7% | -7 630 |
| Taux de rémunération moyen | 3,2% | 3,7% | | |

3.2.2 Le compte de résultat

En 2017, le compte de résultat de la SEM se présente comme suit :

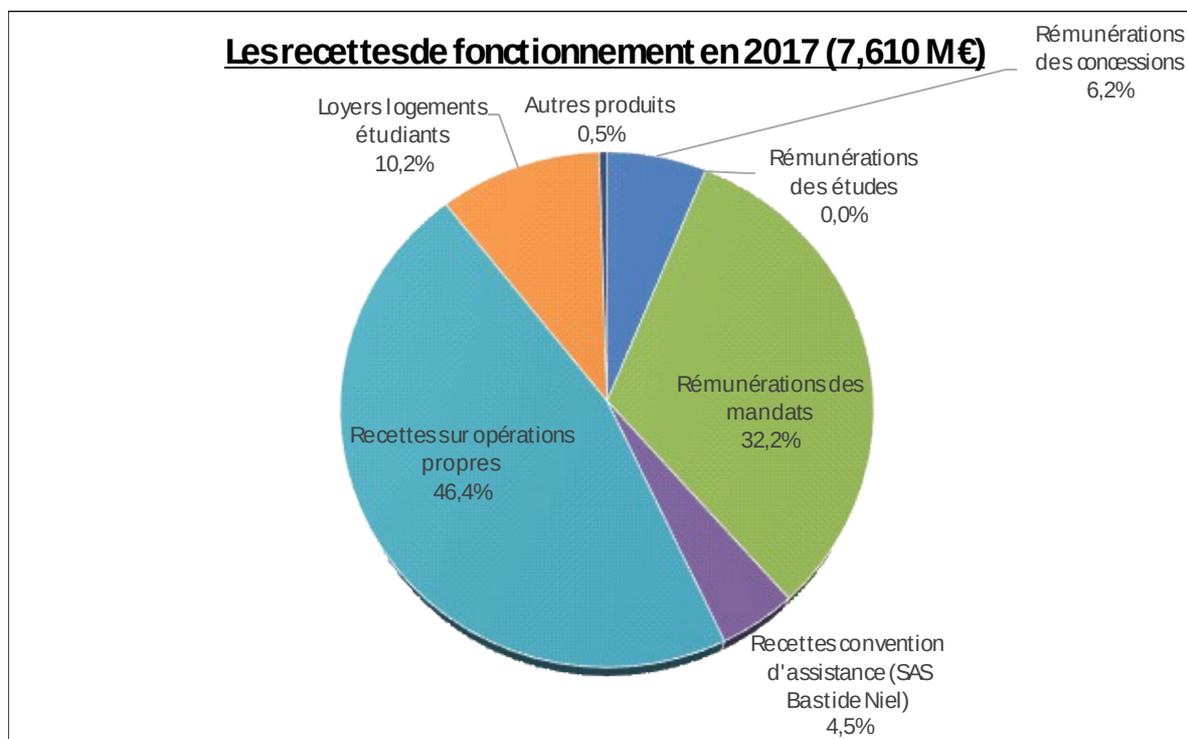
| BMA - Compte de Résultat - En K€ | 2 016 | 2 017 | évol 2017/2016 % | évol 2017/2016 K€ |
|---|---------------|----------------|------------------------|-------------------------|
| Rémunérations sur concessions | 15 | 474 | 3072,5% | 459 |
| Etudes | | | | 0 |
| Rémunérations sur mandats | 2 759 | 2 451 | -11,2% | -308 |
| Conseil régional | 2 659 | 2 406 | -9,5% | -252 |
| Bordeaux Métropole | | | | 0 |
| Ville de bordeaux | | | | 0 |
| Autres collectivités et privés | 100 | 45 | -55,4% | -56 |
| Recettes des études en cours (ZAC BASTIDE NIEL) | 265 | 345 | 30,2% | 80 |
| Recettes cessions sur opérations propres | 11 350 | 10 694 | -5,8% | -656 |
| Recettes sur variation des encours d'études et des stocks fonciers | -9 518 | -7 166 | -24,7% | 2 352 |
| Loyers logements étudiants | 618 | 775 | 25,4% | 157 |
| Transferts de charges | 15 | 28 | 85,3% | 13 |
| Autres produits | 37 | 9 | -76,2% | -28 |
| dont reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges | 1 | 1 | -25,4% | 0 |
| Produits d'exploitation hors concessions | 5 541 | 7 610 | 37,3% | 2 069 |
| Activité des concessions | 910 | 8 899 | 878,1% | 7 989 |
| Produits d'exploitation toute activité | 6 451 | 16 509 | 155,9% | 10 059 |
| Frais de personnel | -2 984 | -3 335 | 11,8% | -351 |
| Frais divers de gestion | -132 | -135 | 2,2% | -3 |
| Services extérieurs | -382 | -331 | -13,3% | 51 |
| Dépenses d'opérations propres | -264 | -1 829 | 591,5% | -1 564 |
| Acquisition parking | | | | 0 |
| Acquisitions foncières et frais de notaire | -53 | 0 | -100,0% | 53 |
| Sous-traitance sur opérations propres | -212 | -1 829 | 763,4% | -1 617 |
| Locaux (loyers, charges, entretien réparations) | -282 | -304 | 7,9% | -22 |
| Impôts et taxes | -189 | -279 | 47,6% | -90 |
| Dotations aux amortissements et provisions (hors concessions) | -368 | -500 | 35,6% | -131 |
| dont dotations aux amortissements sur immobilisations | -302 | -394 | 30,5% | -92 |
| dont dotations aux provisions sur actif circulant | 0 | 0 | | 0 |
| dont dotations aux provisions pour risques et charges | -66 | -105 | 58,3% | -39 |
| Charges d'exploitation hors concessions | -4 602 | -6 712 | 45,9% | -2 111 |
| Activité des concessions | -910 | -8 899 | 878,1% | -7 989 |
| Charges d'exploitation toute activité | -5 511 | -15 612 | 183,3% | -10 100 |
| Résultat d'exploitation | 939 | 898 | -4,4% | -41 |
| Produits financiers | 766 | 611 | -20,2% | -155 |
| dont reprises aux amortissements et provisions | 0 | 0 | | |
| Charges financières | -393 | -239 | -39,3% | 154 |
| dont dotations aux amortissements et provisions | 0 | 0 | | |
| Résultat financier | 373 | 373 | -0,1% | 0 |
| Résultat courant | 1 312 | 1 270 | -3,2% | -42 |
| Produits exceptionnels | 36 | 62 | 74,6% | 27 |
| dont prod. Except. Sur opération en capital | 30 | 62 | | |
| dont reprises sur provisions et transferts de charges | 0 | 0 | | |
| Charges exceptionnelles | 0 | 0 | 0,0% | 0 |
| dont ch. Except. Sur opération en capital | 0 | 0 | | |
| dont dotations aux amortissements et provisions | 0 | 0 | | |
| Résultat exceptionnel | 35 | 62 | 75,3% | 27 |
| Résultat comptable avant IS | 1 347 | 1 332 | -1,1% | -15 |
| Impôt sur les sociétés | -461 | -399 | -13,6% | 63 |
| Résultat net | 886 | 934 | 5,3% | 47 |

Source 2017 : document CA du 30/01/2018 - rapport de gestion - p.213 + rapport cac

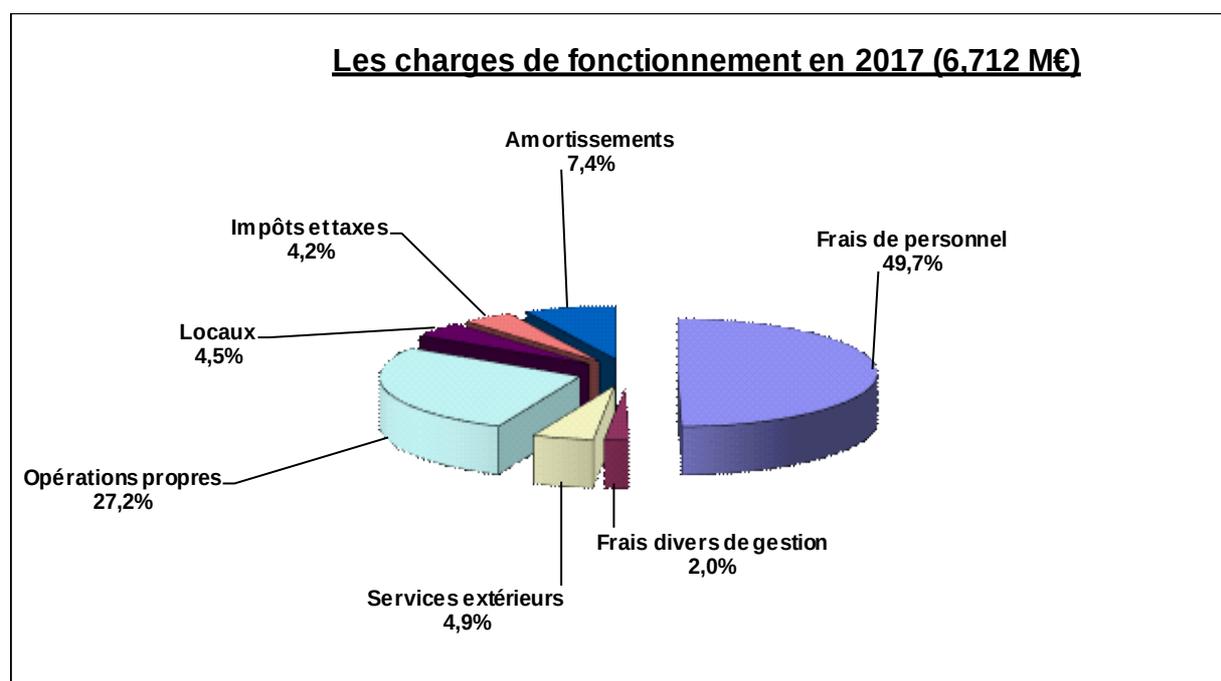
Les **recettes de fonctionnement** (produits d'exploitation hors concession) s'élèvent en 2017 à 7,610 M€ contre 5,541 M€ en 2016.

Cette croissance de 2,1 M€ (37 %) se décompose comme suit :

- + 2 352 K€ d'encours d'études et stocks fonciers sur opérations propres,
- + 459 K€ de recettes d'études et concessions,
- + 157 K€ de loyers des logements étudiants (suite à la livraison de la résidence Ferbos),
- + 80 K€ de prestations d'assistance à la SAS d'aménagement Bastide Niel,
- - 15 K€ d'autres produits (divers et transferts de charges),
- - 308 K€ de rémunération des mandats de constructions publiques,
- - 656 K€ de diminution des cessions sur opérations propres.



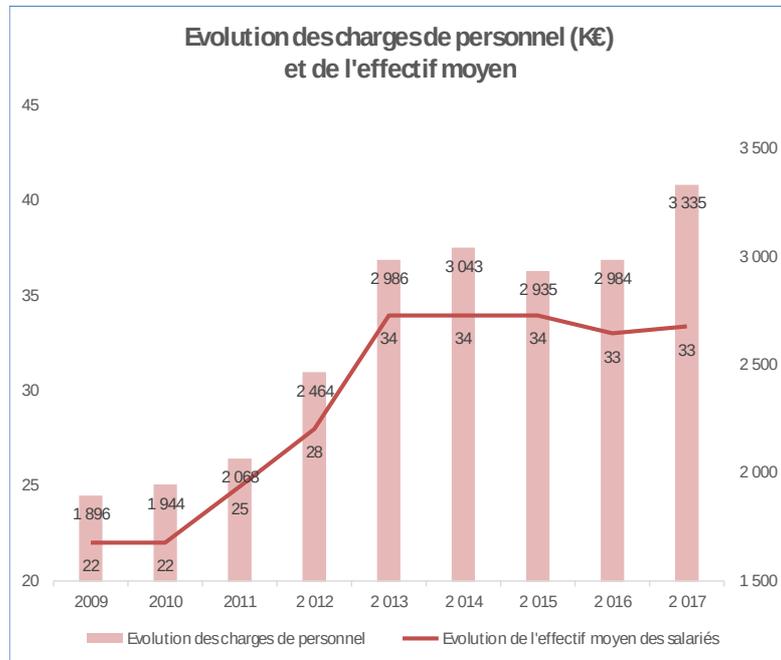
Les **charges de fonctionnement** (charges d'exploitation hors concession) s'élèvent en 2017 à 6,712 M€ contre 4,602 M€ en 2016, soit une hausse de 2,1 M€ (+ 46 %) imputable pour 1,6 M€ à la sous-traitance des opérations propres (notamment pour l'aménagement de l'opération « Quai de Queyries » pour 1,7 M€) et pour 0,3 M€ aux charges de personnel.



En 2017, les charges de fonctionnement concernent à près de 50 % 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 puis se relèvent de 11,8 % en 2017.

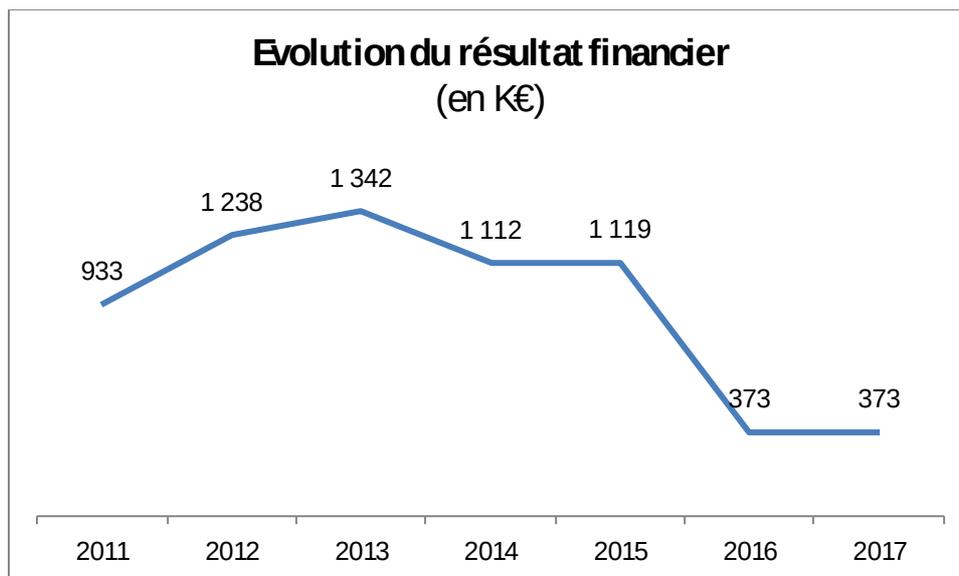
L'augmentation de 11,8 % des charges de personnel en 2017 résulte, selon la direction de la SEM, d'un retour de congé parental et d'un nouvel entrant (2,16 %), de promotions et primes exceptionnelles (3,44 %), d'indemnités de départs (2,63 %), d'augmentation de charges patronales (2,28 %), de frais de personnel intérimaire et de frais de déplacements (1,24 %) ;

L'effectif moyen est inchangé en 2017 par rapport à 2016 avec 33 Equivalent temps plein (ETP). A noter en novembre 2017, l'arrivée d'une personne qui remplacera le directeur administratif et financier dont le départ à la retraite est effectif à la fin février 2018.



Il découle en 2017 des évolutions précitées (recettes et dépenses de fonctionnement), un repli du **résultat d'exploitation** : 898 K€ en 2017 contre 939 K€ en 2016 (- 4,4 % soit - 41 K€).

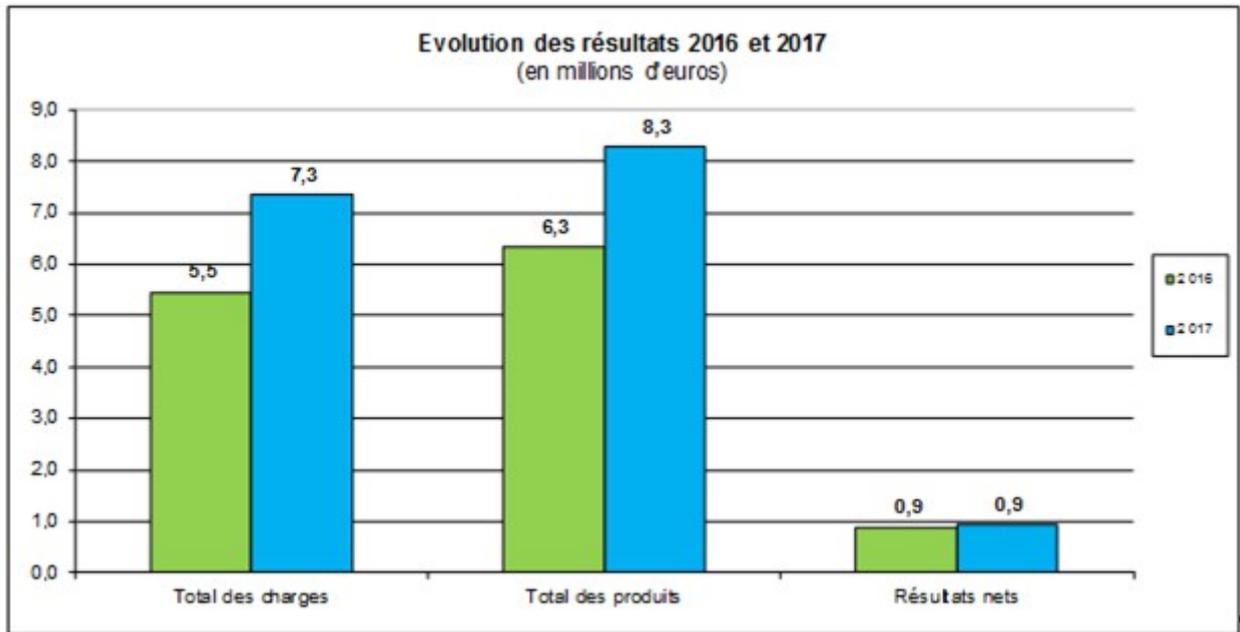
Le **résultat financier** est stable avec 373 K€.



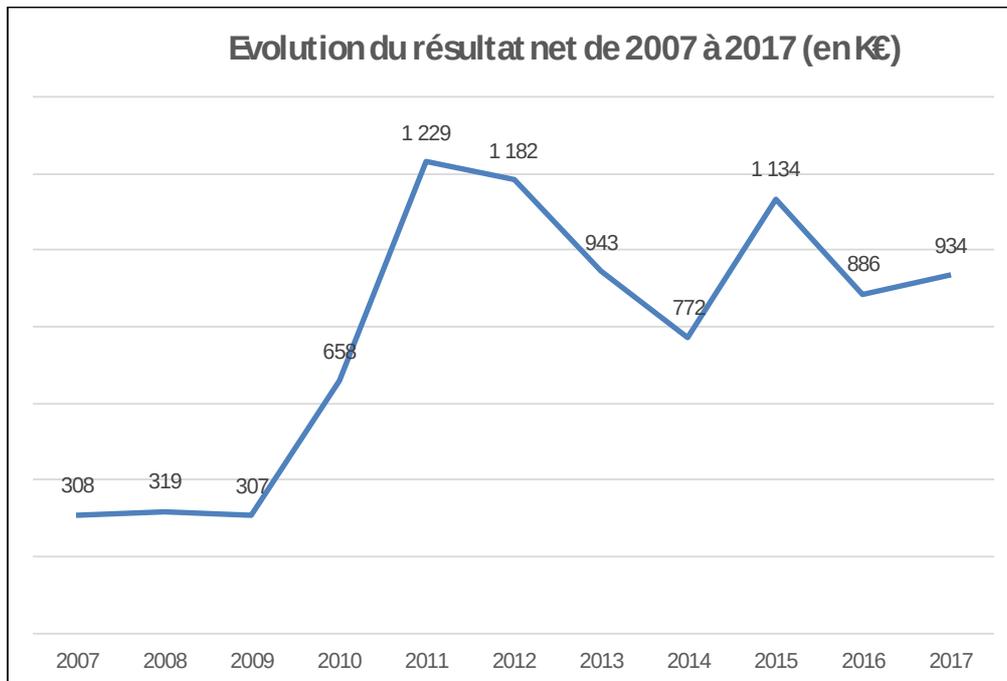
Le **résultat exceptionnel** hors Impôt sur les sociétés (IS) passe de + 35 K€ en 2016 à + 62 K€ en 2017. Cette amélioration tient à la quote-part des subventions sur logements étudiants virée au résultat.

L'Impôt sur les sociétés (IS) est de 399 K€ en 2017 contre 461 K€ en 2016.

Ainsi, le **résultat net comptable** dégagé en 2017 croît de 5,3 % (+ 47 K€) pour atteindre 934 K€ contre 886 K€ en 2016.



Après une forte tendance haussière en 2010 et 2011, le résultat net fléchit en 2013 et 2014 puis repart à la hausse en 2015, décroît en 2016 et augmente légèrement en 2017.



3.2.3 Le bilan

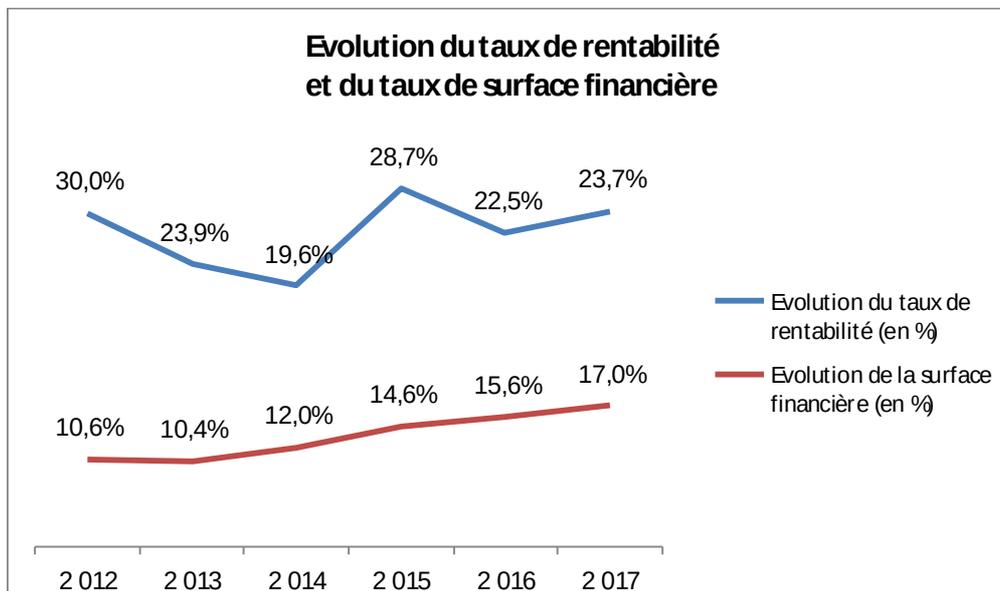
Le bilan de BMA se présente comme suit :

| BMA - Bilan - En K€ | 2 016 | | | 2 017 | | | evol 2017/2016 % | evol 2017/2016 K€ |
|---|----------------|--------------|---------------------|----------------|--------------|---------------------|------------------------|-------------------------|
| | Global | Concessions | Hors concessions | Global | Concessions | Hors concessions | Global | Global |
| ACTIF NET | | | | | | | | |
| Actif immobilisé | 22 340 | 0 | 22 340 | 25 548 | 0 | 25 548 | 14,4% | 3 207 |
| <i>dont immobilisations financières</i> | <i>3 943</i> | | <i>3 943</i> | <i>3 932</i> | | <i>3 932</i> | <i>-0,3%</i> | <i>-11</i> |
| Actif circulant | 88 110 | 7 202 | 80 908 | 90 544 | 46 | 90 498 | 2,8% | 2 435 |
| <i>dont Stock</i> | <i>15 842</i> | <i>7 106</i> | <i>8 736</i> | <i>1 479</i> | <i>45</i> | <i>1 434</i> | <i>-90,7%</i> | <i>-14 363</i> |
| <i>dont avances et acomptes versés et comptes de régularisation</i> | <i>8 961</i> | <i>57</i> | <i>8 904</i> | <i>6 881</i> | | <i>6 881</i> | <i>-23,2%</i> | <i>-2 080</i> |
| <i>dont Créances</i> | <i>16 106</i> | <i>39</i> | <i>16 067</i> | <i>5 904</i> | <i>1</i> | <i>5 903</i> | <i>-63,3%</i> | <i>-10 202</i> |
| <i>dont Trésorerie (disponibilités et VMP)</i> | <i>47 201</i> | | <i>47 201</i> | <i>76 281</i> | | <i>76 281</i> | <i>61,6%</i> | <i>29 080</i> |
| Comptes de liaison | | 298 | -298 | | 4 995 | -4 995 | | |
| PASSIF | | | 0 | | | 0 | | |
| Capitaux propres | 17 261 | | 17 261 | 19 774 | 0 | 19 774 | 14,6% | 2 512 |
| <i>dont capital social</i> | <i>3 946</i> | | <i>3 946</i> | <i>3 946</i> | | <i>3 946</i> | <i>0,0%</i> | <i>0</i> |
| <i>dont résultat de l'exercice</i> | <i>886</i> | | <i>886</i> | <i>934</i> | | <i>934</i> | <i>5,4%</i> | <i>48</i> |
| <i>dont subvention d'investissement</i> | <i>1 949</i> | | <i>1 949</i> | <i>3 527</i> | | <i>3 527</i> | <i>81,0%</i> | <i>1 578</i> |
| Provisions pour risques et charges | 1 115 | | 1 115 | 4 939 | 3 719 | 1 220 | 343,1% | 3 824 |
| <i>dont provision engagement retraite</i> | <i>714</i> | | <i>714</i> | <i>820</i> | | <i>820</i> | <i>14,8%</i> | <i>106</i> |
| <i>dont autres</i> | <i>400</i> | | <i>400</i> | <i>4 119</i> | <i>3 719</i> | <i>400</i> | <i>929,7%</i> | <i>3 719</i> |
| Dettes financières | 16 612 | | 16 612 | 15 479 | | 15 479 | -6,8% | -1 133 |
| <i>dont dettes financières moyen et long terme</i> | <i>9 687</i> | | <i>9 687</i> | <i>14 913</i> | | <i>14 913</i> | <i>54,0%</i> | <i>5 227</i> |
| <i>dont découvert bancaire</i> | <i>6 191</i> | | <i>6 191</i> | <i>0</i> | | <i>0</i> | <i>-100,0%</i> | <i>-6 191</i> |
| <i>dont autres dettes financières court terme</i> | <i>367</i> | | <i>367</i> | <i>566</i> | | <i>566</i> | <i>54,3%</i> | <i>199</i> |
| <i>dont avances et acomptes reçus</i> | <i>368</i> | | <i>368</i> | <i>0</i> | | <i>0</i> | <i>-100,0%</i> | <i>-368</i> |
| Dettes fournisseurs, fiscales et sociales | 13 846 | 242 | 13 604 | 8 839 | 430 | 8 409 | -36,2% | -5 007 |
| Dettes diverses | 57 179 | 239 | 56 940 | 66 409 | 239 | 66 170 | 16,1% | 9 231 |
| Produits constatés d'avance | 4 438 | 4 438 | 0 | 653 | 654 | -1 | -85,3% | -3 785 |
| Comptes de liaison | | 2 581 | -2 581 | | 0 | 0 | | |
| Total Bilan | 110 450 | 7 500 | 102 950 | 116 092 | 5 041 | 111 051 | 5,1% | 5 642 |

En 2017, les **capitaux propres** de BMA poursuivent leur progression (+14,6 %) pour atteindre 19,774 M€, représentant ainsi plus de 5 fois le montant du capital social.

Le **taux de rentabilité** (résultat net sur capital social) est d'un bon niveau avec 23,7 %.

Le **taux de surface financière** (capitaux propres sur total bilan) s'élargit pour atteindre 17 %.



Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent fin 2017 à 4 939 K€. Elles couvrent :

- les indemnités de fin de carrière pour 820 K€ (dotation nette de 105 K€ en 2017),
- la couverture d'un risque latent de 400 K€, provisionné depuis 2015, lié aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC Mérignac centre-ville, au risque du concessionnaire (cf. paragraphe 2.1.4),
- les travaux à effectuer de la ZAC Mérignac centre-ville pour 3 719 K€, il s'agit d'une dotation de l'exercice 2017 (cf. paragraphe 2.1.4).

Les **dettes financières** passent de 16,612 M€ en 2016 à 15,479 M€ en 2017. Cette baisse (- 1,1 M€) s'explique principalement par :

- l'absence à la fin 2017 de découvert bancaire alors qu'il était de 6,191 M€ à la fin 2016 (découvert de trésorerie accordé par le Crédit Agricole sur les opérations propres),
- l'augmentation des dettes à moyen et à court terme (+ 5,227 M€) relative à l'opération Santé Navale et plus particulièrement la construction de la résidence Ferbos, foyer de jeunes travailleurs,
- l'inexistence d'avances et acomptes en 2017 (comparé à 368 K€ en 2016).

Les **dettes globales** inscrites au bilan, regroupant les dettes financières (17 %), les dettes fournisseurs fiscales et sociales (10 %), les dettes mandants et les produits constatés d'avance (73 %), s'allègent de 0,7 M€, passant de 92,1 M€ en 2016 à 91,4 M€ en 2017.

L'**actif immobilisé** s'élève à fin 2017 à 25,548 M€ dont 3,932 M€ d'immobilisations financières : 2,738 M€ de créances rattachées à des participations (avances en compte courant réalisées par BMA au profit de la SCI BMA-Cursol), 0,119 M€ de titres de participations (Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux (SGGPB)) et 1,075 M€ d'autres participations (SCI BMA-Cursol pour 0,055 M€ et SAS d'aménagement Bastide Niel pour 1,02 M€).

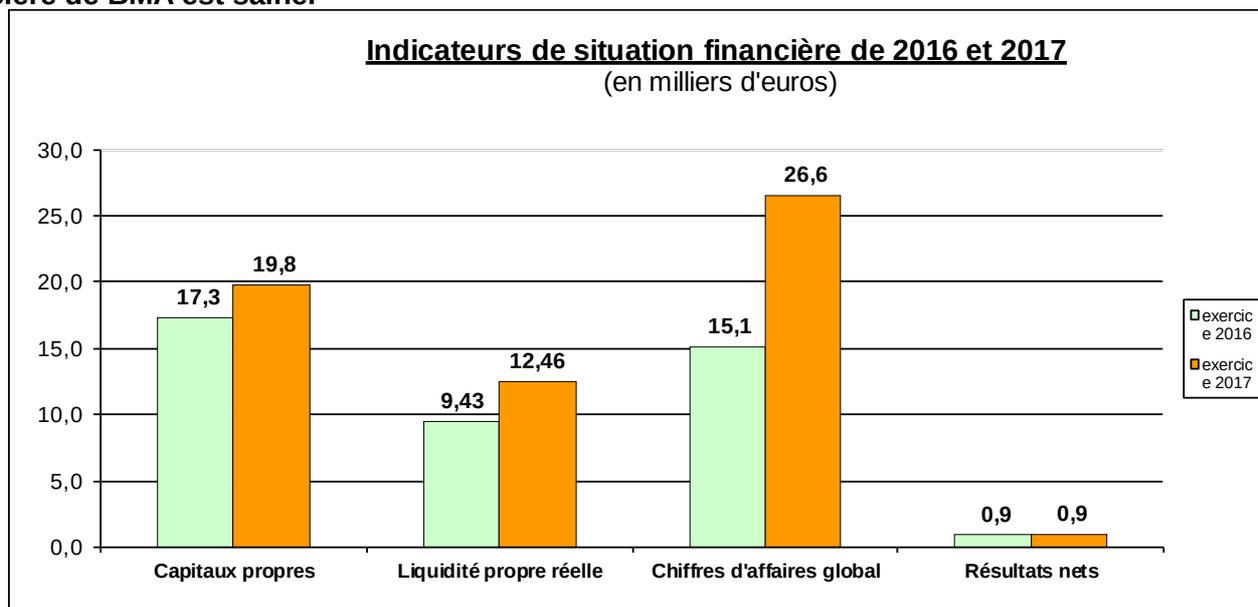
Les **créances**, d'un montant de 5,9 M€ à la fin 2017, émanent des créances clients pour 3,378 M€ (0,360 M€ d'appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat, 1,914 M€ de créances clients et 1,103 M€ de créances sur opérations propres).

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 **liquidité propre réelle** (hors mandat) s'élève à 12,46 M€ à la fin 2017 contre 9,43 M€ l'exercice précédent.

En résumé sur la situation financière de BMA pour l'exercice 2017 :

L'exercice 2017 se caractérise par le maintien d'un bon niveau d'activité et le dénouement favorable d'opérations propres engagées en 2012. L'opération de construction de l'îlot 6 de la ZAC du Quai Chaigneau-Bichon à Lormont, les opérations Queyries à Bordeaux et l'îlot 2 de Mérignac ont été vendues. Les logements sociaux pour étudiants et le foyer de jeunes travailleurs de Ferbos de l'îlot Santé Navale ont été livrés à leur gestionnaire et produisent des loyers à compter d'août 2017.

Sur le plan financier, l'année 2017 est marquée par une baisse du résultat d'exploitation (- 41 K€), compensée par une hausse du résultat exceptionnel (+ 27 K€), une quasi-stabilité du résultat financier et une baisse de la charge d'impôt sur les sociétés (- 63 K€). Il en ressort une hausse du résultat net de l'exercice 2017 (+ 47 K€) et une amélioration du taux de rentabilité porté à 23,7 %. La situation financière de BMA est saine.



- Les capitaux propres s'étoffent (+ 14,6 %) pour atteindre 19,774 M€.
- Le taux de surface financière s'élargit (17 %).

- Les différents niveaux de liquidité se confortent et notamment la liquidité propre réelle (12,46 M€).
- Le chiffre d'affaires global s'établit en 2017 à 26,557 M€, en hausse de 11,4 M€.
- Le taux de rémunération moyen (Rémunérations totales sur valeur des opérations traitées) se renforce (3,7 %).
- Le résultat d'exploitation se replie de 41 K€ : 898 K€ en 2017 (comparé à 939 K€ en 2016, 502 K€ en 2015 et 175 K€ en 2014).
- Le résultat financier est quasi-stable avec 373 K€.
- Le résultat exceptionnel s'accroît de 27 K€ pour s'afficher à + 62 K€ (contre + 35 K€ en 2016 et - 170 K€ en 2015).
- Le résultat net croît de 47 K€ pour atteindre 934 K€ (versus 886 K€ en 2016 et 1 134 K€ en 2015).
- Le taux de rentabilité (résultat net sur capital social) se renforce : 23,7 % par rapport à 2016 (22,5 %) mais demeure inférieur au taux de 2015 (28,7 %).

L'activité traditionnelle des mandats est en baisse par rapport à celle de l'exercice 2016. Cette baisse relative correspond plutôt à la phase moins rémunératrice des opérations en cours qu'à un repli commercial.

Les opérations propres contribuent significativement au résultat 2017.

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 2017 est le troisième arrêté de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 33 K€ en 2017. Le résultat cumulé de 2015 à 2017 est de - 92 K€. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2018 est de + 60 K€, ce qui réduirait le résultat déficitaire cumulé à - 32 K€.

3.3 Les perspectives de l'exercice 2018

Le projet de budget pour 2018 présenté au CA du 12 décembre 2017 ne prévoit pas de vente significative. Il intègre des constructions en mandat « au mieux stables ». Certes, BMA commencera de grandes opérations pour le compte de la région Nouvelle-Aquitaine mais l'impact financier sera faible en 2018. La direction de la SEM souligne l'incertitude sur le démarrage effectif des travaux d'aménagement de la ZAC Bastide Niel. Aussi, le budget 2018 est présenté par prudence à + 66 K€ (résultat net après impôt).

| Compte de résultat - Indicateurs (en K€) | réalisé 2016 | réalisé 2017 | <i>budget 2018</i> | <i>évol 2017/2016 %</i> | <i>évol 2018/2017 %</i> | <i>évol 2018/2017 K€</i> |
|--|--------------|--------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Résultat d'exploitation | 939 | 898 | 0 | -4,4% | -100,0% | -898 |
| Résultat financier | 373 | 373 | 13 | -0,1% | -96,5% | -360 |
| Résultat courant avant impôt | 1 312 | 1 270 | 13 | -3,2% | -99,0% | -1 257 |
| Résultat exceptionnel | 35 | 62 | 86 | 75,3% | 39,1% | 24 |
| Résultat comptable avant IS | 1 347 | 1 332 | 99 | -1,1% | -92,6% | -1 233 |
| Impôt sur les sociétés | -461 | -399 | -33 | -13,6% | -91,7% | 366 |
| Résultat net | 886 | 934 | 66 | 5,3% | -92,9% | -868 |
| Capital social | 3 946 | 3 946 | 3 946 | | | |
| Taux de rentabilité | 22,5% | 23,7% | 1,7% | | | |

Les perspectives de BMA pour l'exercice 2018 sont très significativement en baisse comparées aux résultats des exercices 2017 et même 2016 :

- le résultat d'exploitation serait nul (à comparer avec + 898 K€ en 2017) ;
- le résultat financier serait quasiment nul (à comparer avec + 373 K€ en 2017) ;
- le résultat exceptionnel serait en légère augmentation pour s'afficher à + 86 K€ (contre + 62 K€ en 2017) ;
- le résultat net fléchirait de 868 K€ pour s'afficher à + 66 K€ ;
- le taux de rentabilité se dégraderait passant de 23,7 % en 2017 à 1,7 % en 2018.

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 SEM BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT, au titre de l'exercice 2017.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées – Communication effectuée.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 9 novembre 2018

| | |
|---|---------------------------|
| REÇU EN PRÉFECTURE LE : 13 NOVEMBRE 2018 | Pour expédition conforme, |
| PUBLIÉ LE : 13 NOVEMBRE 2018 | le Vice-président, |
| | Monsieur Jean TOUZEAU |