

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 novembre 2019	N° 2019-732

Convocation du 22 novembre 2019

Aujourd'hui vendredi 29 novembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, 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 Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à M. Serge TOURNERIE
M. Michel VERNEJOU à Mme Andréa KISS
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Vincent FELTESSE
Mme Anne BREZILLON à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Louis DAVID à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
M. Bernard JUNCA à M. Christophe DUPRAT
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Benoît RAUTUREAU
M. Thierry MILLET à M. Guillaume GARRIGUES
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h30
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 10h30
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h45
Mme Brigitte COLLET à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h00
Mme Christine PEYRE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h30
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30
M. Eric AOUIZERATE à Mme Magali FRONZES à partir de 11h45
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES jusqu'à 11h45
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 12h00
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h20
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 12h20
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 10h45
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 11h
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h00
M. Jean TOUZEAU à M. Alain ANZIANI à partir de 12h00
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
Mme Conchita LACUEY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h00
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00
M. Jean-François EGRON à Mme Michèle FAORO de 11h00 à 12h00
M. Arnaud DELLU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 novembre 2019	<i>Délibération</i>
	Inspection générale des services Direction Contrôle de gestion	N° 2019-732

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT (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 2019 - Exercice 2018 - Information

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

Rapport 2019

Exercice 2018

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 :

PRINCIPALES DÉCISIONS

en réunion du	en date du	nature de la décision prise
CA (97 ^{ème} séance)	30/01/2018	<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.

		<ul style="list-style-type: none"> - Approbation des actions et décisions prises par M. Pascal Gérasimo, représentant permanent de BMA au Conseil d'administration et aux assemblées générales de la société anonyme d'économie mixte locale (SAEML), 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. - Présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2017. - Approbation du budget pour 2018.
AGO	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 des dites 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'Habitation à loyer modéré (HLM), Domofrance, et décision de renouvellement pour 6 ans jusqu'au 31/12/2023.
AGE	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).
CA (98^{ème} séance)	29/01/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal de la séance du 30/01/2018. - Désignation d'un administrateur comme représentant de la ville d'Arcachon, en remplacement de son prédécesseur, décédé. Désignation de M. Jean-Luc MINET en remplacement de M. Pierre PASQUET comme représentant de la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou Charente. - Approbation du plan stratégique de patrimoine, du prévisionnel financier à 10 ans (2018-2027), de l'avancement du projet de Convention d'utilité sociale. - Présentation de la démarche de certification ISO 14001. - Information du contrôle par la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE) du respect des délais de paiement fournisseurs : aucune irrégularité relevée. - Sur la base des résultats de la société en 2018, décision de

		<p>l'attribution au Directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Après présentation de l'activité de la société en 2018, approbation des orientations engagées et des décisions prises (acquisitions, promesses, ventes, conventions et actes de gérance). - Approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2018 et en 2019 jusqu'à la date du CA. - Approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2018 et du projet de résolutions à présenter à l'AGO. - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2018 entre BMA et la SAS d'aménagement Bastide Niel (dont BMA détient 51 % du capital). Au titre de l'élaboration du dossier de réalisation, de l'acquisition et la gestion des fonciers métropolitains, des travaux d'aménagement et de la conduite d'opération, la facturation cumulée au 31/12/2018 est de 1 885 151 €, dont 507 141 € pour le seul exercice 2018. - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2018 entre BMA et la SCI BMA-Cursol. En 2018, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € ayant généré 40 694,50 € 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 176 052,94 € 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 47,4 K€ en 2018. Le résultat cumulé de 2015 à 2018 est de - 44,2 K€. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2019 est de + 36,7 K€, ce qui réduirait le résultat déficitaire cumulé à - 7,6 K€. - Information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-Cursol qui dégage un bénéfice de 221,1 K€ en 2018 contre 203,8 K€ en 2017. - Approbation du budget pour 2019. - Approbation des actions et décisions prises par M. Pascal Gérasimo, représentant permanent de BMA au Conseil d'administration et aux assemblées générales de la société anonyme d'économie mixte locale, Société des grands garages parkings de Bordeaux », transformation de la SAEML en SA de droit commun, transfert de son siège social au siège de BMA. - Présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2018.
AGO	25/02/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2018. - Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2018. - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2018. - 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
		<ul style="list-style-type: none"> opérations de 2018. - Affectation du résultat de l'exercice 2018.

Pour information, une convention est un contrat entre la société et son gérant ou l'un de ses associés. Lorsque cette convention est réglementée, elle demande l'approbation des autres associés. Cette procédure vise à concilier l'étendue des pouvoirs du gérant et le droit d'information et de contrôle des associés de sa gestion.

Pour mémoire, la Société civile immobilière (SCI) BMA Cursol, créée en février 2010, a été le maître d'ouvrage de l'ensemble immobilier mixte situé rue de Cursol. BMA en est le gérant. Le siège des deux sociétés est situé 38 rue de Cursol.

Le rapport d'activité de BMA, présenté en Conseil d'administration du 29 janvier 2019, présente les travaux réalisés en 2018 par la SEM. Ceux-ci se répartissent en deux catégories :

- opérations d'aménagement urbain - concession de Zones d'aménagement concerté (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.

1.1 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). Cette méthode a été adaptée depuis la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005, qui dispose :

- pour les 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,
- pour les 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.

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

Il s'agit d'une ZAC publique terminée en phase de clôture depuis le 31 décembre 2010.

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, successivement complétée par les avenants du 16 mars 1998 et du 25 mai 1999. La convention de concession a été prolongée à deux reprises par voie d'avenant 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 toujours en attente d'approbation fin 2018.**

1.1.2 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. Ces grandes orientations sont : la redynamisation des tissus existants, le rééquilibrage du développement urbain sur la rive droite, la mise en valeur des territoires riverains du fleuve, la structuration des déplacements autour des transports collectifs et du tramway. L'opération 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°4, notifié à BMA le 23 novembre 2007, établit le montant de la participation de La Cub à 13,9 M€. En outre, la durée de la convention a été prolongée trois fois respectivement par les avenants n°3, 5 et 6, reportant son échéance 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 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 2018, le bilan de la ZAC s'établit à 50,24 M€ TTC (soit 42,81 M€ HT) (dont 41,67 M€ TTC, soit 35,61 M€ HT, de bilan aménageur). La participation communautaire s'est élevée à 21,09 M€ TTC, dont 8,57 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par La Cub et 12,522 M€ hors groupe scolaire (10,31 M€ HT).

Le CRAC de clôture sera adressé en 2019 à Bordeaux Métropole pour approbation.

1.1.3 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 et d'affirmer la vocation de détente et de loisirs des berges.

Le Conseil communautaire du 18 octobre 2002 a confié à BMA la réalisation de la ZAC Quai Chaigneau-Bichon, 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 prolongée une dernière fois, jusqu'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. La délibération communautaire n°2013/0138 du 22 mars 2013 a autorisé la cession des îlots 1 et 6 à BMA. La SEM a ensuite engagé la dernière phase opérationnelle de la transformation du bourg doyen avec le lancement, en opérations propres, d'un programme de 16 logements de qualité proposés en accession modérée sur les îlots 1 et 6.

L'opération s'est achevée le 31 décembre 2013. L'excédent de 19 725 € HT fera l'objet d'une restitution à Bordeaux Métropole. Le dossier de clôture transmis en juin 2014 à La Cub, est toujours en attente d'approbation fin 2018.

1.1.4 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 anticipé partiel de la participation communautaire et de faire face aux premières dépenses notamment d'acquisition. L'avenant n°2 du 28 août 2013, prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2016, a été approuvé par le Conseil communautaire (délibération n°2013/0511). L'avenant n°3 du 30 décembre 2016, reportant l'échéance de la concession au 31 décembre 2020, a été approuvé par le Conseil métropolitain (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 2018 a permis la poursuite du programme (îlot 2) :

- l'ensemble des locataires expropriés des biens, dont BMA est propriétaire sur l'emplacement de l'îlot 2, avait été indemnisé pour 1,330 M€. La procédure relative au versement de ces indemnités d'éviction était en attente d'un arrêt de la Cour de cassation, qui a rejeté le pourvoi le 21 juin 2018. Le total des indemnités d'éviction estimé (1,330 M€) est devenu définitif. Le bilan de BMA est ainsi dégagé du risque financier qui pesait sur lui en 2017,

- pour mémoire, l'îlot 2, situé au Nord de la ZAC, propose un programme de 11 475 m² de surface de plancher (SDP) dont 7 904 m² pour 111 logements, 3 481 m² dédiés à un centre commercial en rez-de-chaussée 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, qui avait remis la meilleure offre (8,502 M€ HT). La livraison de l'îlot 2 est attendue entre le 4^{ème} trimestre 2019 et le 1^{er} trimestre 2020. L'appel d'offre principal pour la finalisation de l'aménagement des espaces publics devrait être lancé en septembre 2019 pour une réalisation échelonnée de mars 2020 à juin 2021,
- le dossier de consultation des entreprises pour la réalisation des espaces publics périphériques à l'îlot 2 sera lancé à la fin de la réalisation du chantier de l'îlot 2. Le terme de la concession sera porté à fin 2022.

La ZAC du centre-ville de Mérignac est la seule opération réalisée aux risques du concessionnaire BMA. 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€ avait été 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. Cette provision est reprise suite au rejet par la Cour de cassation de l'appel de la BNP. 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. Elle est ajustée à 3 693 K€ à fin 2018 (cf. § 3.2.3).

Pour mémoire, 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).

Le CRAC 2017, adressé à Bordeaux Métropole en septembre 2018, est en attente de validation. La participation métropolitaine reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation soit 7,36 M€ TTC 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.

La participation métropolitaine sera réajustée au CRAC 2018 sur la base :

- des décisions judiciaires définitives intervenues en matière foncière,
- des ajustements techniques au programme de travaux (modification de matériaux, végétalisation accrue),
- des honoraires d'études associés (maîtrise d'œuvre, ordonnancement, pilotage et coordination, sécurité et protection de la santé,...),
- de la rémunération de l'aménageur pour la prolongation de la concession jusqu'à fin 2022.

1.2 Les opérations propres

1.2.1 Îlot de Santé Navale

BMA a acquis en 2012 auprès de la ville de Bordeaux le site de Santé Navale pour 14 M€ HT, soit 702 € le m², correspondant à une superficie de terrain 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 12,23 M€ HT, soit 621 € le m². La Société civile de construction vente (SCCV) Urban Art (Groupe Pichet) a réalisé 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, le parking souterrain et les travaux de conservation de la chapelle. A fin 2017, le paiement est effectué dans sa totalité (12,23 M€ HT). BMA reste propriétaire de la sente jusqu'à son complet achèvement (28 juin 2019), du bâtiment Ferbos et de l'amphithéâtre pour lequel BMA recherche un acquéreur. Après une étude de faisabilité conduite en 2018, un dénouement est envisagé en 2019.

Pour information, le prix d'achat au m² (702 €) comprend deux bâtiments à préserver, le foncier d'un gymnase public à donner gratuitement à la Région, une salle du souvenir des anciens élèves de l'école Santé Navale à

maintenir et une sente piétonne reliant les places Pierre-Jacques Dormoy et André Meunier de 2 500 m² à aménager. Le prix de vente au m² (621 €) de surface de plancher couvre lui des droits à construire pour des bâtiments neufs, sur la partie des terrains constructibles libres (ancienne place d'Armes).

La réhabilitation du bâtiment Ferbos pour y implanter un foyer de jeunes travailleurs et des logements sociaux pour étudiants a fait l'objet d'une opération propre spécifique de BMA à compter de 2015 (cf. paragraphe 2.2.2).

Pour rappel également, un acte de vente a été signé le 16 décembre 2016 pour un montant de 2,75 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 globale en juin 2019.

La direction de BMA estime que l'opération de Santé Navale, dont les derniers travaux s'achèveront en 2019, s'est dénouée financièrement en 2018. **Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 20,36 M€ TTC (dont foncier : 14,24 M€, travaux, honoraires et frais : 5,42 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,41 M€ et résultat dégagé : 0,29 M€).** Le financement de l'opération a été assuré à 60 % par les recettes de cessions des droits à construire (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 du foncier : gardiennage, désamiantage et curage des bâtiments avant déconstruction, frais engagés pour la réalisation d'un permis d'aménager (non finalisé) avec l'Agence Nicolas Michelin & associés (ANMA),
- des opérations de déconstruction et confortement des ouvrages conservés (bâtiment Ferbos, bâtiment du Cours de la Marne, arbres, chapelle, monument aux morts, arches..),
- de réalisation des fouilles archéologiques,
- de permis de construire valant division (article R431-24 du Code de l'urbanisme) pour la quote-part réalisée par l'architecte Jean-Pierre Buffi,
- d'aménagement de la traversée piétonne publique qui sera rétrocédée gratuitement à la collectivité (procédure de rétrocession en cours en avril 2019),
- de l'ensemble des « hommes de l'art » qui ont été mobilisés sur cette opération (bureau d'études , géotechnicien, étude environnementales, ..),
- de portage financier assumé par BMA.

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

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

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 a réalisé l'investissement.

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

Pour mémoire, 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€).

1.2.3 Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide

L'îlot Queyries est situé à l'interface des deux ZAC Coeur de Bastide et Bastide Niel. La ville de Bordeaux a cédé le 18 décembre 2012 à BMA 13 231 m² de foncier pour 3,8 M€ TTC. Ces parcelles situées à l'angle de la rue Reignier et du quai de Queyries jointes à deux autres parcelles (celle dite « Tout Electric » et une appartenant à la Métropole) constituent l'ensemble foncier de l'îlot Queyries pour une surface totale de 23 000 m².

BMA a retenu l'équipe MVRDV (agence d'architecture et d'urbanisme néerlandaise, dont le sigle emprunte les initiales des patronymes des trois architectes fondateurs : Winy Maas, Jacob van Rijs et Nathalie de Vries) 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 un terrain de 18 819 m² de surface plancher acquis par BMA en 2017 pour 8,930 M€ TTC et 7,442 M€ HT (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 que Bordeaux Métropole a cédé à Kaufman & Broad pour une constructibilité de 1 234 m².

L'aménagement de l'allée piétonne a fait l'objet d'un lancement de consultation le 31 octobre 2018 qui a abouti en janvier 2019 à la désignation de l'entreprise retenue. L'achèvement des travaux et l'ouverture au public sont prévus à l'été 2019.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 8,25 M€ TTC (foncier : 3,87 M€, travaux, honoraires, frais : 2,17M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,82 M€ et résultat dégagé : 1,39 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€).

1.2.4 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.

En 2015, a démarré l'étude d'un projet de déplacement de l'Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de la Croix rouge, Henri Dunant, de réalisation d'un Foyer d'accueil médicalisé, de logements pour étudiants et d'espaces de vie.

Après les études de faisabilité et de programmation, le programme d'EHPAD a été validé par la Croix Rouge fin octobre 2017. L'établissement aura une capacité de 76 lits et un lit d'urgence.

BMA assure le portage des études, reste propriétaire du terrain et des 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€. L'objectif est de livrer l'EHPAD au premier semestre 2021.

La vente des droits à construire de l'îlot D3 concernant la résidence privée pour étudiants doit permettre à BMA de mobiliser les fonds propres nécessaires à l'équilibre de l'opération sociale de l'EHPAD.

En octobre 2018, la commission des marchés de BMA a désigné le groupe Eiffage associé aux architectes Philippon et Kalt, dont l'offre s'élevait à 4,362 M€ HT. Le planning prévoit un début des travaux en novembre 2020 et une livraison de l'EHPAD en juin 2021.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 9,36 M€ HT et 9,88 M€ TTC (notamment foncier : 0,54 M€, travaux, honoraires, frais : 8,47 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,05 M€, frais financiers : 0,27 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 (Agence régionale de santé) 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 (8,47 M€) correspondent aux :

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

1.2.5 Opération Environnement-services-usages-solidarité (ESUS), îlot B034 de la ZAC Bastide Niel

Cet îlot multifonctionnel intègre notamment un parc de stationnement 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 à la libération du foncier actuellement occupé par des associations, qui bénéficiaient de titres d'occupation temporaire non renouvelés. Les lieux n'ont pas été libérés comme prévu au 31 décembre 2017. Des procédures ont été engagées en 2018 pour une libération espérée courant 2019. L'option d'un redéploiement de ces associations sur l'îlot B036 pourrait être étudiée.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 10 M€ TTC (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 Ecocité (Subventions de l'Etat destinées à encourager la transition écologique des collectivités locales) (0,75 M€).

1.2.6 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. Mais en août 2018, les services de l'Etat ont indiqué qu'il était impossible, sur la base de l'arrêté de création existant, d'accroître la capacité prévisionnelle du CADA.

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.

L'îlot B107 a une capacité minimum de 5 200 m² de Surface de plancher (SDP) ; il est situé 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 4,22 M€ HT et 4,46 M€ TTC (foncier : 0,33 M€, travaux, honoraires, frais : 3,46 M€, mobilier : 0,16 M€, maîtrise d'ouvrage interne : 0,28 M€ et TVA à la livraison : 0,23 M€). Le financement de l'opération sera assuré à 66 % par un emprunt (2,96 M€), à 27 % par des subventions (1,17 M€) - dont Bordeaux Métropole (0,7 M€, 16%), Etat (0,25 M€, 6%), ville de Bordeaux (0,22 M€, 5%) - et à 7 % par les fonds propres de BMA (0,33 M€).

Les frais (3,46 M€) correspondent aux :

- évaluations prévisionnelles des travaux : mise au propre du terrain, construction de l'immeuble et viabilisation éventuelle,
- études et honoraires des hommes de l'art : programmiste, architecte, maître d'œuvre, géomètre, coordonnateur SPS, contrôleur technique, AMO, géotechnicien, expert...,
- assurances, publications, taxes,
- portage financier assumé par BMA.

1.2.7 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 (8,68 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.

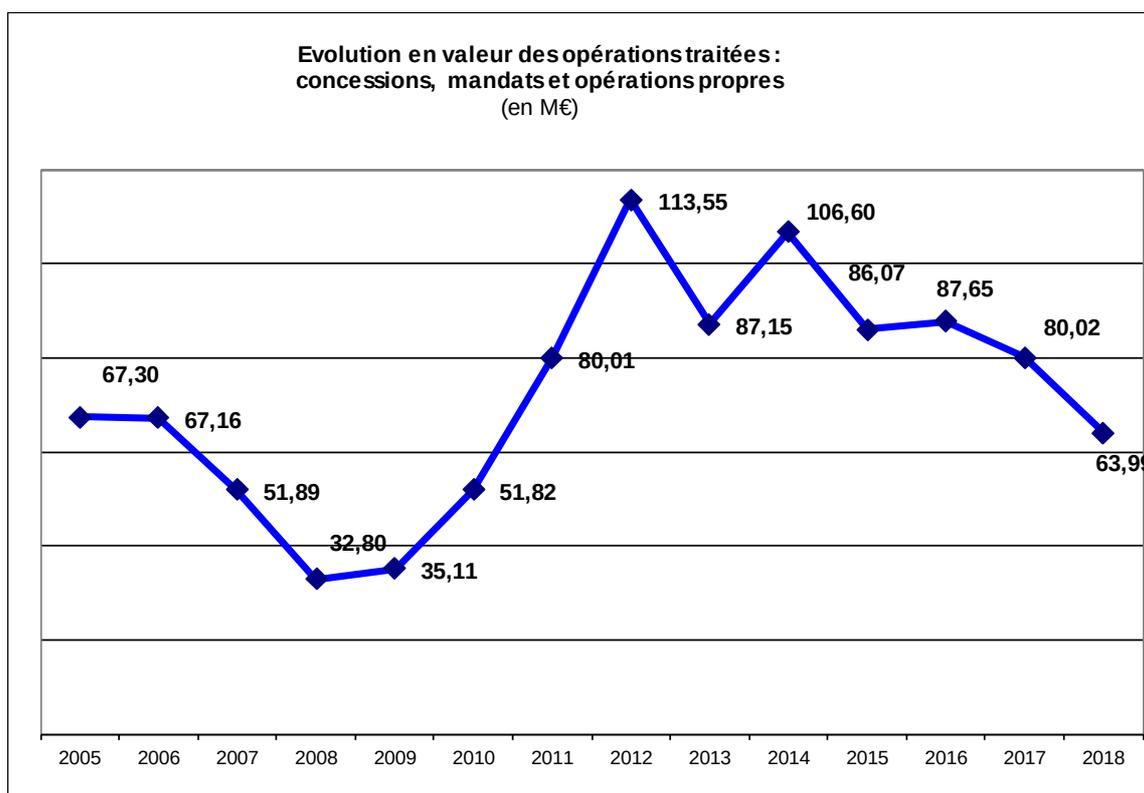
Le budget global prévisionnel de l'opération s'élève à 7,89 M€ HT et 8,68 M€ TTC (foncier : 0,86 M€, travaux, honoraires, frais : 6,43 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,61 M€ et TVA à la livraison : 0,79 M€). Le financement de l'opération sera assuré à 80 % par deux emprunts (7,02 M€), à 10 % par des subventions du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine (0,8 M€), et à 10 % par les fonds propres de BMA (0,86 M€).

3. SITUATION FINANCIERE DE BMA

BMA est une SEM d'aménagement chargée d'opérations confiées par des collectivités ou établissements publics en vertu de conventions de concession ou de 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. Par opposition à la concession qui vise une externalisation totale de l'opération par la collectivité, le mandat permet à la collectivité de ne déléguer qu'un certain nombre de missions (certaines études, tout ou partie des travaux, achat et revente de biens fonciers...). Ainsi, la SEM peut être concessionnaire d'opérations publiques d'aménagement, réaliser par exemple des études d'urbanisme et de programmation. Enfin, elle peut conduire directement pour son propre compte des opérations privées d'intérêt général.

1.3 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 2018, la valeur des opérations traitées atteint 63,99 M€, soit un repli de 20 % par rapport à l'exercice 2017.



Ce repli résulte d'une réduction relative du montant des opérations confiées à la SEM en mandat suite à une baisse de la rémunération – effet prix - (plutôt qu'un repli commercial – effet volume -). Par ailleurs, les principales opérations propres se sont achevées en 2016 et 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.

1.4 Les comptes de l'exercice 2018

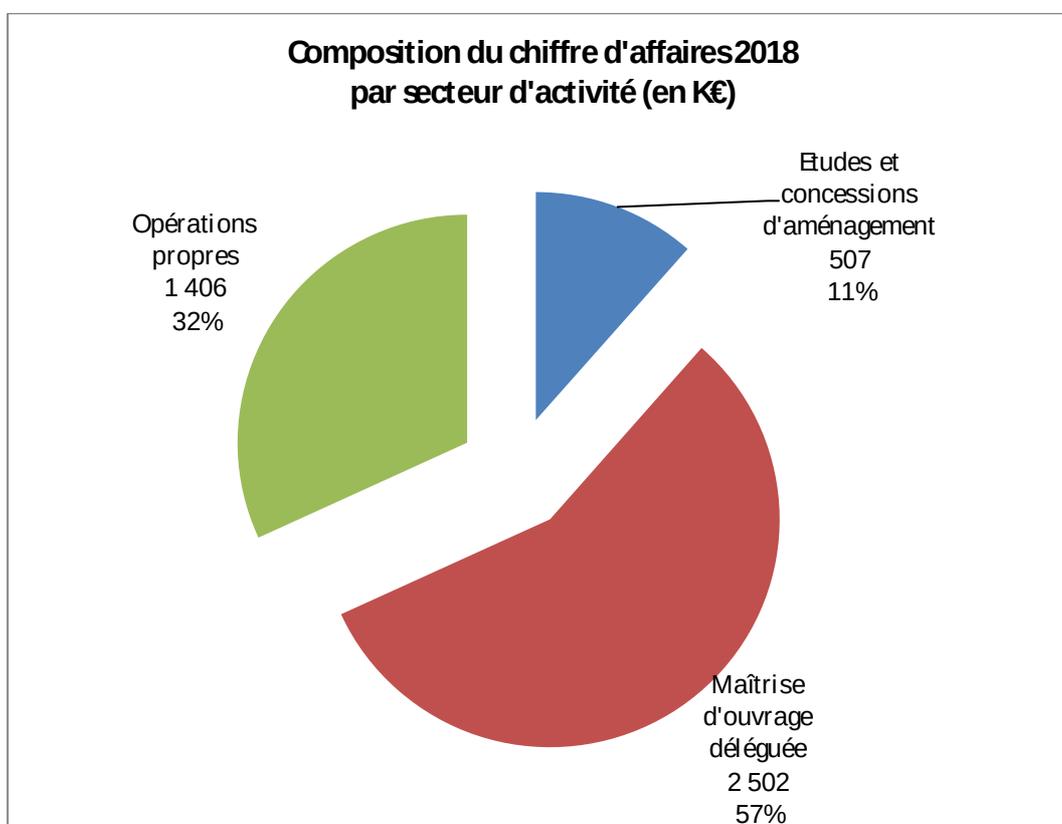
Pour mémoire, l'activité de la société est réalisée au travers de trois cadres juridiques : des opérations en propre, des opérations en tant que mandataire de collectivité et des opérations d'aménagement concédées.

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 cession 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 raccordements, etc...) et de cession 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.

1.4.1 L'analyse du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires global s'établit en 2018 à 4,4158 M€, en baisse significative de 22,1 M€ par rapport à l'exercice 2017. Il provient des opérations propres pour 1,406 M€ (32 %), de la maîtrise d'ouvrage déléguée pour 2,502 M€ (57 %) et des études et concessions d'aménagement pour 0,507 M€ (11 %).



Le chiffre d'affaires dégagé en 2018 est composé de rémunérations sur mandats (2,502 M€), de locations de logements étudiants (1,005 M€), de prestations d'assistance sur des études réalisées pour le compte de la SAS Bastide Niel (0,507 M€, convention réglementée figurant au rapport spécial du commissaire aux comptes), de cessions immobilières (0,4 M€), de participations des collectivités et établissements publics (0 M€), et autres produits (0,004 M€).

Les rémunérations totales s'élèvent à 2,502 M€ en 2018 contre 2,926 M€ en 2017, soit en repli de 14,5 %. Elles sont exclusivement constituées des rémunérations issues des mandats, le montant des rémunérations issues des opérations d'aménagement concédées étant nul en 2018 contre 0,474 M€ en 2017.

Le montant des rémunérations issues des mandats (2,502 M€ en 2018 contre 2,451 M€ en 2017), s'apprécie de 2,1 % hors rémunération sur opérations concédées. Elles intègrent des mandats privés (128 K€) correspondant principalement à la facturation par BMA de 2 conventions réglementées figurant dans le rapport spécial du commissaire aux comptes :

- 72,839 K€ au titre de la convention d'assistance avec la Société des grands garages parkings de Bordeaux,
- 30 K€ au titre de la gérance pour le compte de la Société civile immobilière (SCI) BMA Cursol.

Le **taux de rémunération moyen**, rapport entre le montant des rémunérations et la valeur des opérations traitées, est en progression avec 3,9 % (contre 3,7 % en 2017 et 3,2 % en 2016).

Valeur des opérations traitées et taux de rémunération moyen (en K€)	2 017	2 018	évol 2018/2017 %	évol 2018/2017 K€
Rémunérations issues des opérations en mandat et des études (fonctionnement)	2 451	2 502	2,1%	51
Rémunérations sur concessions	474	0	-100,0%	-474
Rémunérations totales	2 926	2 502	-14,5%	-423
Valeur des opérations traitées	80 020	63 990	-20,0%	-16 030
<i>Taux de rémunération moyen</i>	3,7%	3,9%		

Les loyers encaissés (1,005 M€) correspondent à 413 logements dont BMA est propriétaire.

- 234 logements dans la résidence de l'opération Cœur de Bastide, rue Abadie à Bordeaux, gérés par le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) ;
- 179 logements dans la résidence Ferbos (Santé Navale), gérés par l'association Jeunesse habitat solidaire (JHS).

La variation du chiffre d'affaires global entre 2017 et 2018 (- 22,1 M€) s'explique principalement par celle des cessions immobilières (- 18,796 M€) et par la participation des collectivités et établissements publics (- 3,784 M€).

Pour mémoire, le chiffre d'affaires des cessions immobilières de l'exercice 2017 (19,196 M€) était relatif pour :

- 7,442 M€ à la vente d'un terrain de l'ensemble foncier Queyries (cf. paragraphe 2.2.3),
- 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 (opération terminée en 2018),
- 0,8 M€ à la vente d'études dans le cadre de l'opération de l'îlot 2 du centre-ville de Mérignac (opération terminée en 2018),
- 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 (opération terminée en 2018).

Les cessions immobilières enregistrées en 2018 (0,4 M€) correspondent pour :

- 0,2 M€ à la cession de 3 parcelles à la SAS Bastide Niel (convention réglementée figurant dans le rapport spécial du commissaire aux comptes),
- 0,2 M€ à la cession d'un îlot situé à Lormont.

1.4.2 Le compte de résultat

En 2018, le compte de résultat de la SEM se présente comme suit :

BMA - Compte de Résultat - En K€	2 017	2 018	évol 2018/2017 %	évol 2018/2017 K€
Rémunérations sur concessions	474	0	-100,0%	-474
Etudes				0
Rémunérations sur mandats	2 451	2 502	2,1%	51
Conseil régional	2 406	2 374	-1,3%	-32
Bordeaux Métropole				0
Ville de bordeaux				0
Autres collectivités et privés	45	128	184,8%	83
Recettes des études en cours (ZAC BASTIDE NIEL)	345	507	47,1%	162
Recettes cessions sur opérations propres	10 694	400	-96,3%	-10 294
Recettes sur variation des encours d'études et des stocks fonciers	-7 166	-359	-95,0%	6 807
Loyers logements étudiants	775	1 005	29,7%	230
Transferts de charges	28	38	36,0%	10
Autres produits	9	11	27,1%	2
dont reprises sur amortissements et provisions	1	25	2328,0%	24
Produits d'exploitation hors concessions	7 610	4 104	-46,1%	-3 506
Activité des concessions	8 899	25	-99,7%	-8 874
Produits d'exploitation toute activité	16 509	4 130	-75,0%	-12 380
Frais de personnel	-3 335	-3 168	-5,0%	167
Frais divers de gestion	-135	-96	-28,6%	39
Services extérieurs	-331	-319	-3,7%	12
Dépenses d'opérations propres	-1 829	410	-122,4%	2 239
Acquisition parking				0
Acquisitions foncières et frais de notaire	0			0
Sous-traitance sur opérations propres	-1 829	410	-122,4%	2 239
Locaux (loyers, charges, entretien réparations)	-304	-302	-0,7%	2
Impôts et taxes	-279	-204	-26,9%	75
Dotations aux amortissements et provisions (hors concessions)	-500	-560	12,0%	-60
dont dotations aux amortissements sur immobilisations	-394	-548	39,0%	-154
dont dotations aux provisions sur actif circulant	0			0
dont dotations aux provisions pour risques et charges	-105	-12	-88,8%	93
Charges d'exploitation hors concessions	-6 712	-4 238	-36,9%	2 474
Activité des concessions	-8 899	-25	-99,7%	8 874
Charges d'exploitation toute activité	-15 612	-4 264	-72,7%	11 348
Résultat d'exploitation	898	-134	-114,9%	-1 032
Produits financiers	611	415	-32,1%	-196
dont reprises aux amortissements et provisions	0			
Charges financières	-239	-318	33,2%	-79
dont dotations aux amortissements et provisions	0			
Résultat financier	373	97	-73,9%	-275
Résultat courant	1 270	-37	-102,9%	-1 307
Produits exceptionnels	62	499	701,7%	436
dont prod. Except. Sur opération en capital	62	99		
dont reprises sur provisions et transferts de charges	0	400		
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	62	498	705,6%	436
Résultat comptable avant IS	1 332	461	-65,4%	-871
Impôt sur les sociétés	-399	-41	-89,6%	357
Résultat net	934	420	-55,0%	-514

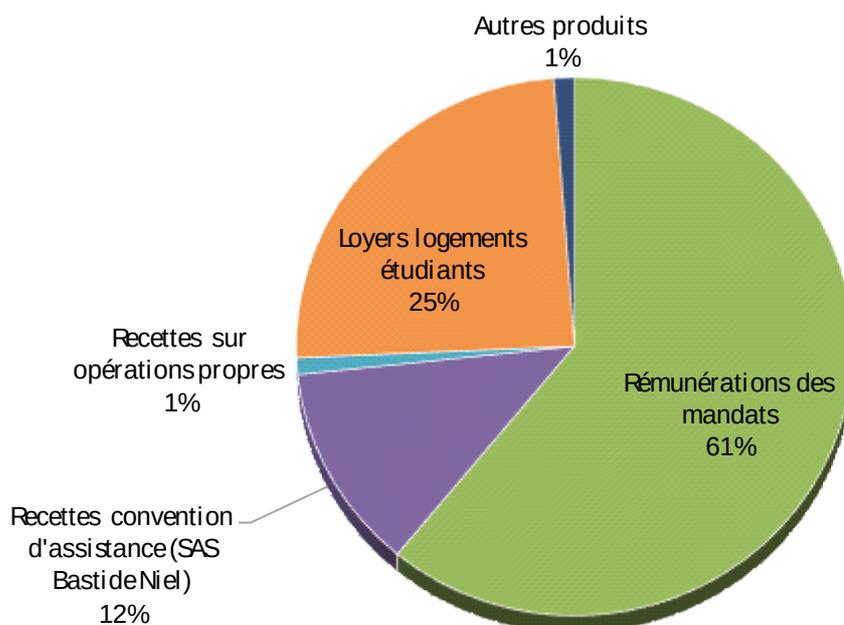
Source 2018 : document CA du 29/01/2019 - rapport de gestion - p.234 + rapport cac

Les **recettes de fonctionnement** (produits d'exploitation hors concession) s'élèvent en 2018 à 4,104 M€ contre 7,610 M€ en 2017 (- 46,1 %).

Cette baisse de 3,5 M€ (- 46,1 %) se décompose comme suit :

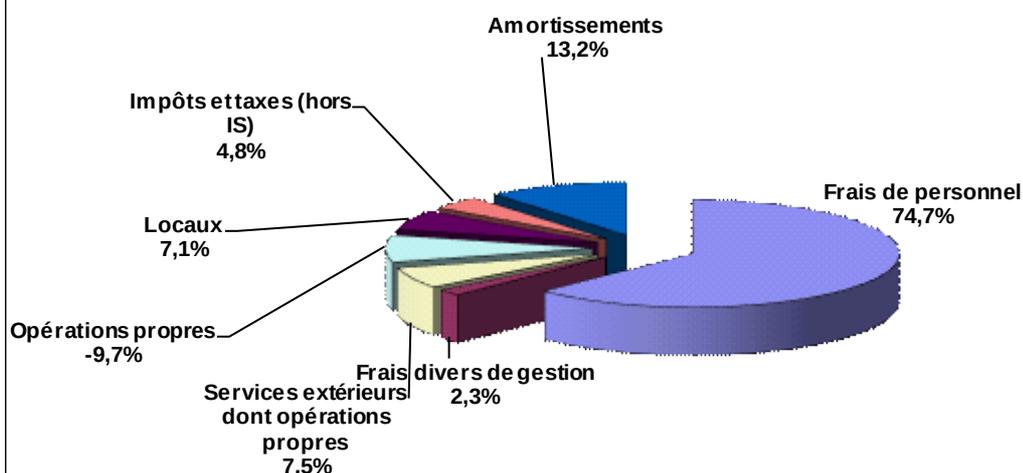
- + 6,807 M€ d'encours d'études et stocks fonciers sur opérations propres,
- - 0,474 M€ de recettes d'études et concessions,
- + 0,230 M€ de loyers des logements étudiants (suite à la livraison de la résidence Ferbos),
- + 0,162 M€ de prestations d'assistance à la SAS d'aménagement Bastide Niel,
- + 0,051 M€ de rémunération des mandats de constructions publiques,
- - 10,294 M€ de diminution des cessions sur opérations propres.

Les recettes de fonctionnement en 2018 (4,1 M€)



Les **charges de fonctionnement** (charges d'exploitation hors concession) s'élèvent en 2018 à 4,238 M€ contre 6,712 M€ en 2017, soit une réduction de 2,5 M€ (- 36,9 %) imputable notamment aux charges liées aux opérations propres (- 2,2 M€ dont -1,7 M€ pour l'aménagement de l'opération Quai de Queyries), et aux charges de personnel (-0,2 M€).

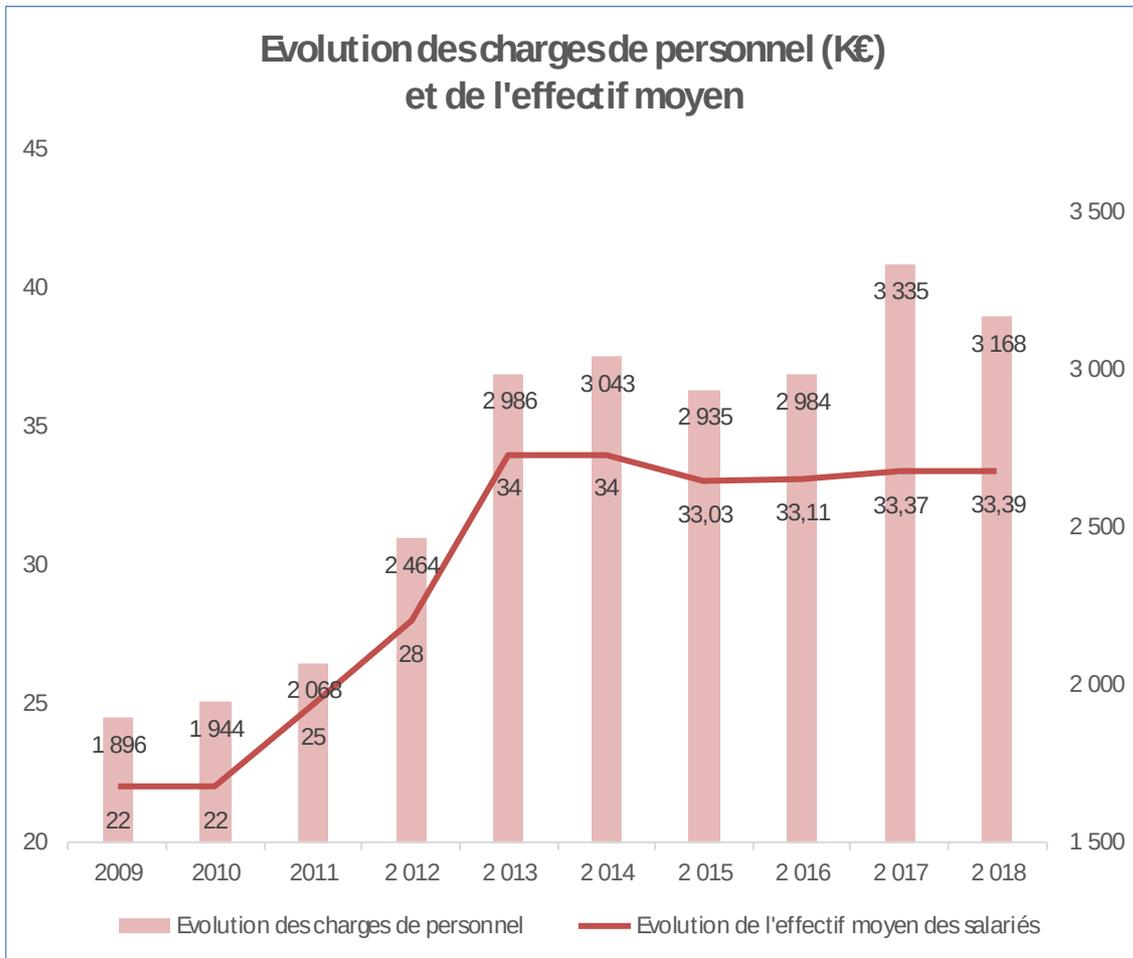
Les charges de fonctionnement en 2018 (4,2 M€)



En 2018, les charges de fonctionnement concernent à près de 75 % des dépenses de personnel du fait de son objet social : ingénierie, études techniques.

Après une hausse de 11,8 % en 2017, les charges de personnel baissent de 5 % en 2018. Pour mémoire, l'augmentation des charges de personnel en 2017 résultait 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 %).

Concomitamment, l'effectif moyen passe de 33,37 à 33,39 ETP (+ 0,06 %) en 2018.

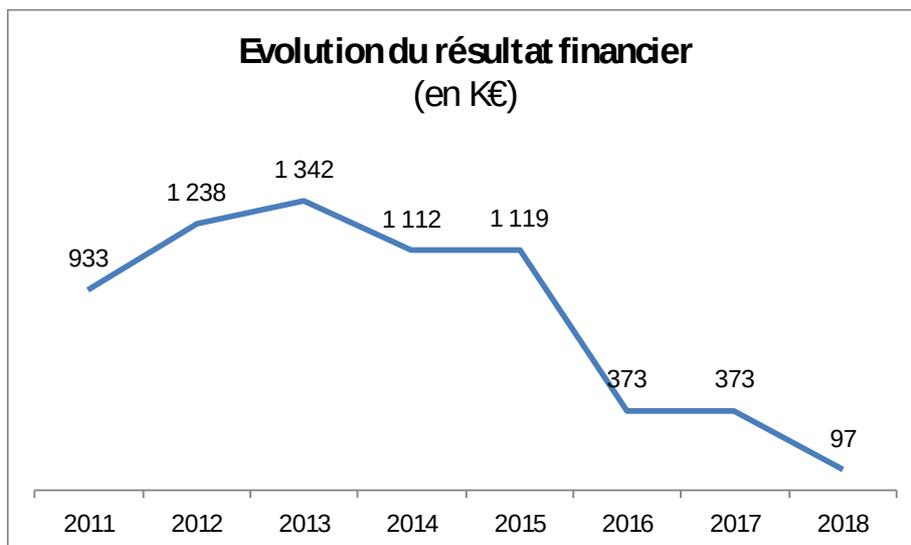


Les services extérieurs comprennent notamment 0,182 M€ de loyer et de charges locatives au titre des locaux que BMA loue à la SCI BMA-Cursol (convention réglementée figurant dans le rapport spécial du commissaire aux comptes).

Les frais divers de gestion diminuent de 0,039 M€ essentiellement en raison du poste des charges d'assurance. Ce dernier poste est fonction de l'activité.

Il découle en 2018 des évolutions précitées (recettes et dépenses de fonctionnement), un fort repli du **résultat d'exploitation qui devient déficitaire** : - 0,134 M€ contre + 0,898 M€ en 2017 (- 1,032 M€).

Le **résultat financier** est également en baisse significative : + 0,097 M€ contre + 0,373 M€ en 2017.



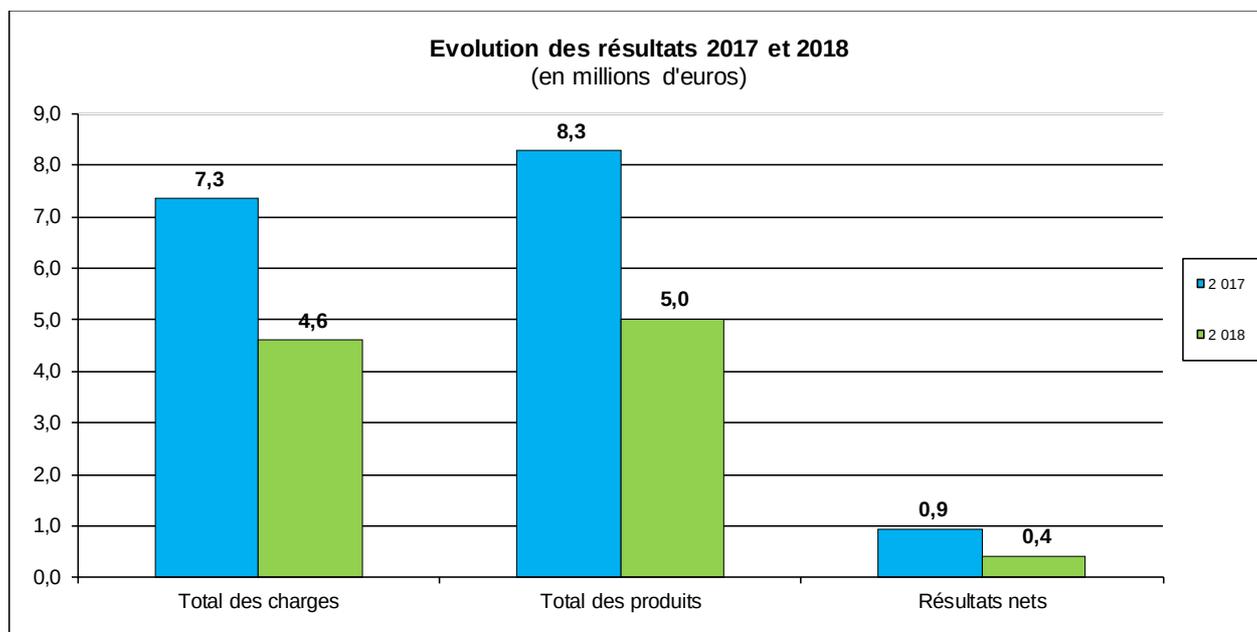
Le **résultat exceptionnel** hors Impôt sur les sociétés (IS) passe de + 0,62 M€ en 2017 à + 0,498 M€ en 2018. Le fort résultat exceptionnel en 2018 est issu :

- de la reprise de la provision qui avait été constituée en 2015 concernant le risque latent de 0,4 M€ 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). Ce risque est sans objet à fin 2018,

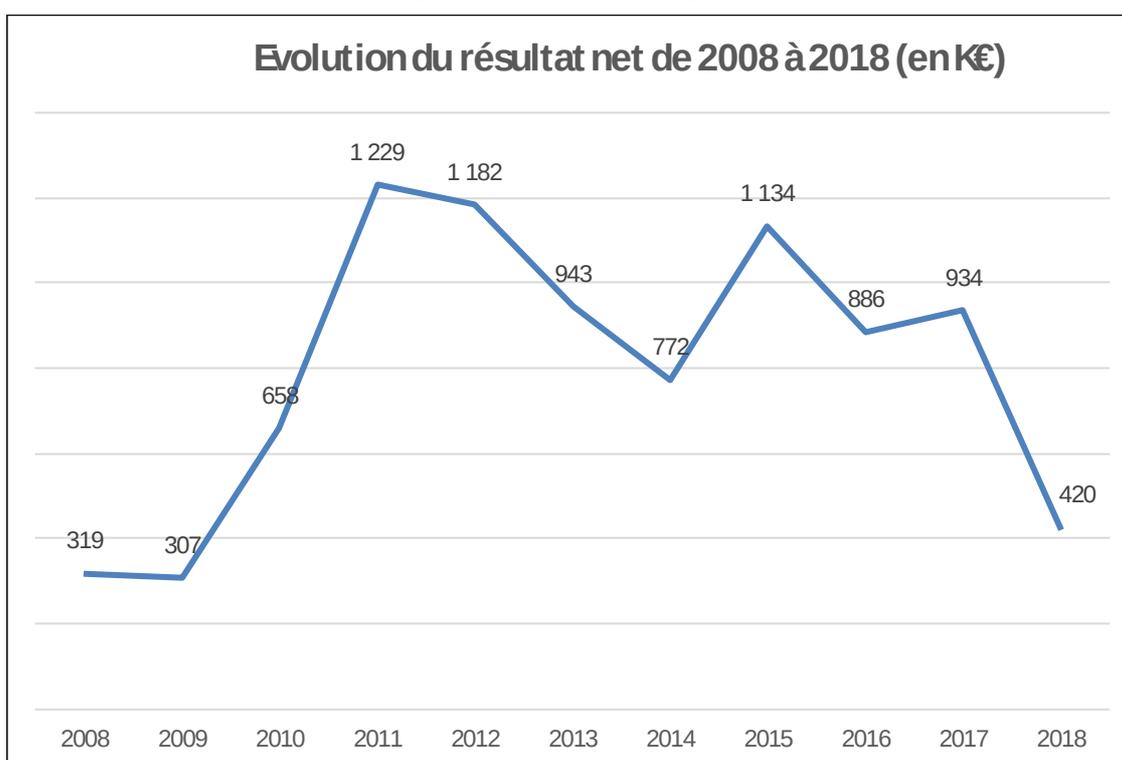
- de la quote-part des subventions perçues pour les logements étudiants virée au résultat (0,098 M€).

L'impôt sur les sociétés (IS) est de 0,041 M€ en 2018 contre 0,399 M€ en 2017. Il est calculé sur le résultat comptable avant impôt corrigé de réintégrations et déductions fiscales et après application d'un taux de 28 % en 2018 (contre 33,33 % en 2017).

Ainsi, le **résultat net comptable** dégagé en 2018 diminue de plus de moitié (- 0,514 M€) pour atteindre 0,42 M€ contre 0,934 M€ en 2017. Il provient essentiellement de la reprise de provision de la ZAC du centre-ville de Mérignac (+ 0,4 M€) (cf. § 2.1.4).



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 pour diminuer fortement en 2018. Il correspond toutefois à une rentabilité du capital supérieure à 10 points.



1.4.3 Le bilan

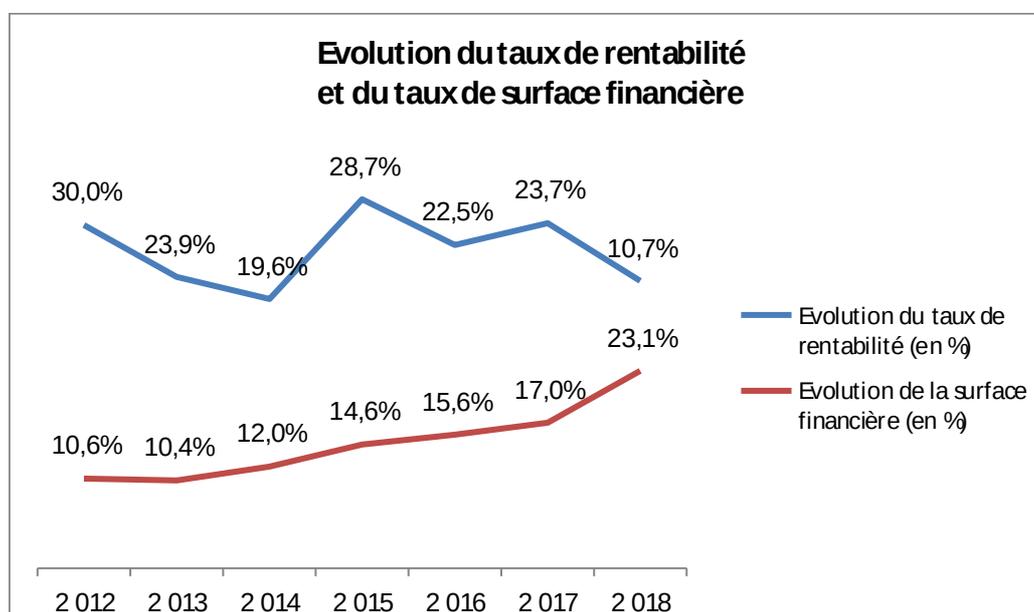
Le bilan de BMA se présente comme suit :

BMA - Bilan - En K€	2 017			2 018			évol 2018/2017 %	évol 2018/2017 K€
	Global	Concessions	Hors concessions	Global	Concessions	Hors concessions	Global	Global
ACTIF NET								
Actif immobilisé	25 548	0	25 548	25 239	0	25 239	-1,2%	-309
<i>dont immobilisations financières</i>	<i>3 932</i>		<i>3 932</i>	<i>3 929</i>		<i>3 929</i>	<i>-0,1%</i>	<i>-2</i>
Actif circulant	90 544	46	90 498	61 572	4	61 567	-32,0%	-28 973
<i>dont Stock</i>	<i>1 479</i>	<i>45</i>	<i>1 434</i>	<i>1 120</i>	<i>3</i>	<i>1 117</i>	<i>-24,3%</i>	<i>-359</i>
<i>dont avances et acomptes versés et comptes de régularisation</i>	<i>6 881</i>		<i>6 881</i>	<i>3 135</i>		<i>3 135</i>	<i>-54,4%</i>	<i>-3 745</i>
<i>dont Créances</i>	<i>5 904</i>	<i>1</i>	<i>5 903</i>	<i>6 681</i>	<i>2</i>	<i>6 679</i>	<i>13,1%</i>	<i>776</i>
<i>dont Trésorerie (disponibilités et VMP)</i>	<i>76 281</i>		<i>76 281</i>	<i>50 636</i>		<i>50 636</i>	<i>-33,6%</i>	<i>-25 644</i>
Comptes de liaison		4 995	-4 995		4 977	-4 977		
PASSIF			0			0		
Capitaux propres	19 774	0	19 774	20 095	0	20 095	1,6%	322
<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>934</i>		<i>934</i>	<i>420</i>		<i>420</i>	<i>-55,0%</i>	<i>-514</i>
<i>dont subvention d'investissement</i>	<i>3 527</i>		<i>3 527</i>	<i>3 428</i>		<i>3 428</i>	<i>-2,8%</i>	<i>-99</i>
Provisions pour risques et charges	4 939	3 719	1 220	4 525	3 693	832	-8,4%	-414
<i>dont provision engagement retraite</i>	<i>820</i>		<i>820</i>	<i>832</i>		<i>832</i>	<i>1,4%</i>	<i>12</i>
<i>dont autres</i>	<i>4 119</i>	<i>3 719</i>	<i>400</i>	<i>3 693</i>	<i>3 693</i>	<i>0</i>	<i>-10,3%</i>	<i>-425</i>
Dettes financières	15 479		15 479	15 488		15 488	0,1%	9
<i>dont dettes financières moyen et long terme</i>	<i>14 913</i>		<i>14 913</i>	<i>14 934</i>		<i>14 934</i>	<i>0,1%</i>	<i>21</i>
<i>dont découvert bancaire</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>#DIV/0!</i>	<i>0</i>
<i>dont autres dettes financières court terme</i>	<i>566</i>		<i>566</i>	<i>554</i>		<i>554</i>	<i>-2,1%</i>	<i>-12</i>
<i>dont avances et acomptes reçus</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>#DIV/0!</i>	<i>0</i>
Dettes fournisseurs, fiscales et sociales	8 839	430	8 409	7 685	395	7 290	-13,1%	-1 154
Dettes diverses	66 409	239	66 170	38 305	239	38 066	-42,3%	-28 105
Produits constatés d'avance	653	654	-1	712	654	58	9,1%	59
Comptes de liaison		0	0		0	0		
Total Bilan	116 092	5 041	111 051	86 811	4 981	81 830	-25,2%	-29 281

En 2018, les **capitaux propres** de BMA poursuivent leur progression (+ 1,6 %) pour atteindre 20,095 M€, représentant ainsi plus de 5 fois le montant du capital social.

Le **taux de rentabilité** (résultat net sur capital social) est en baisse en passant de 23,7 % à 10,7 % mais demeure d'un bon niveau.

Le **taux de surface financière** (capitaux propres sur total bilan) continue à s'élargir pour atteindre 23,1 %.



Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent fin 2018 à 4,525 M€. Elles couvrent :

- les indemnités de fin de carrière pour 0,832 M€ (dotation nette de 0,0117 K€ en 2018),
- les travaux à effectuer de la ZAC Mérignac centre-ville pour 3,693 M€ (pour mémoire, la première dotation a été comptabilisée en 2017 pour 3,719 M€ et une reprise a été effectuée en 2018 pour 0,025 M€ (cf. paragraphe 2.1.4).

Les **dettes financières** passent de 15,479 M€ en 2017 à 15,488 M€ en 2018, un niveau quasiment stable. 96 % d'entre elles sont des dettes de moyen et long termes.

Les **dettes globales** inscrites au bilan s'allègent de 29,190 M€ (62,190 M€ contre 91,380 M€). Elles regroupent les dettes financières (25 %), les dettes fournisseurs, fiscales et sociales (12 %), les dettes mandants – *dettes diverses* dans le bilan ci-avant - (62 %) et les produits constatés d'avance (1 %).

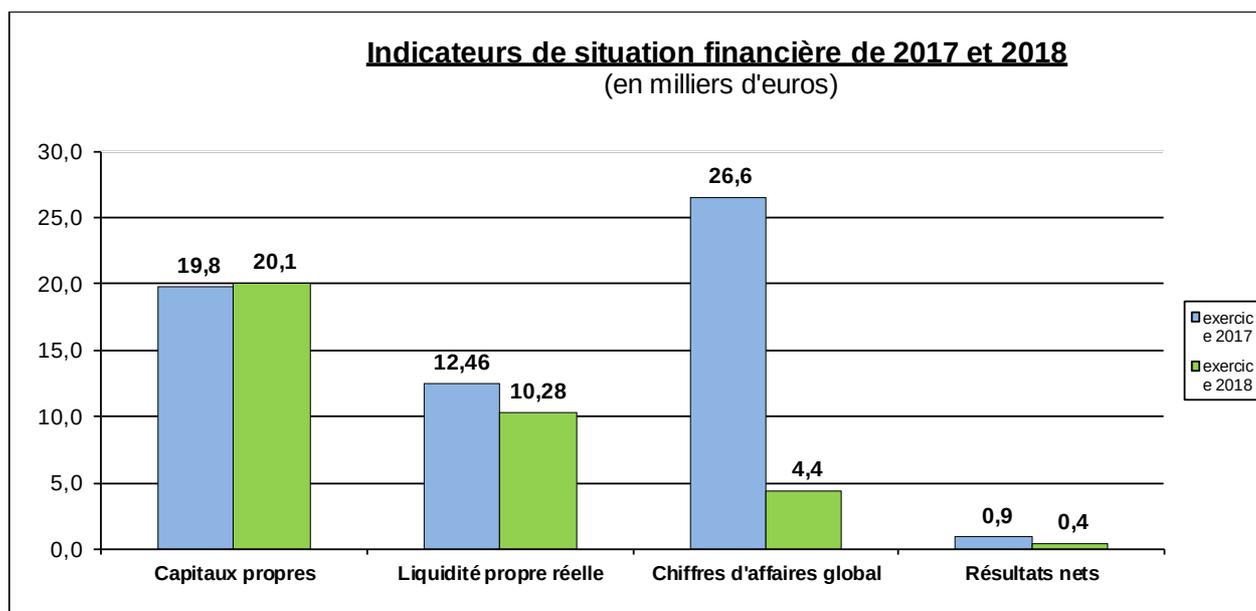
L'actif immobilisé s'élève à fin 2018 à 25,239 M€ dont 3,929 M€ d'immobilisations financières. Ces dernières se décomposent comme suit : 2,735 M€ de créances rattachées à des participations (avances financières réalisées par BMA au profit de la SCI BMA-Cursol y compris produits financiers, 0,119 M€ de titres de participations ((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 6,681 M€ à la fin 2018, émanent des créances clients pour 5,002 M€ (0,376 M€ d'appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat, 3,520 M€ de créances clients et 1,105 M€ de créances sur opérations propres). Les créances fiscales et sociales représentent 1,525 M€.

Les comptes de valeurs mobilières de placement (8,450 M€) et de disponibilités (42,186 M€) inscrits à l'actif du bilan à fin 2018 constituent une trésorerie globale des opérations de 50,636 M€. Mais la véritable trésorerie de la SEM est la trésorerie des opérations propres ou **liquidité propre réelle** ; elle s'élève à 10,28 M€ à fin 2018 contre 12,46 M€ l'exercice précédent.

En résumé sur la situation financière de BMA pour l'exercice 2018 :

Sur le plan financier, l'année 2018 est marquée par une baisse du résultat d'exploitation (- 1,032 M€) et du résultat financier (- 0,275 M€), non compensée par une hausse du résultat exceptionnel (+ 0,436 M€) et un allègement de la charge d'impôt sur les sociétés (+ 0,357 M€). Il en ressort un repli fort du résultat net de l'exercice 2018 (- 0,514 M€) et du taux de rentabilité réduit à 10,7 %. Néanmoins, la situation financière de BMA demeure saine.



- Les capitaux propres s'étoffent (+ 1,6 %) pour atteindre 20,095 M€.
- Le taux de surface financière s'élargit (23,1 %).
- Les différents niveaux de liquidité sont en baisse mais demeurent d'un bon niveau et notamment la liquidité propre réelle (10,28 M€).
- Le chiffre d'affaires global s'établit en 2018 à 4,415 M€ en baisse significative de 22,1 M€.
- Le taux de rémunération moyen (Rémunérations totales sur valeur des opérations traitées) se renforce (3,9 %).
- Le résultat d'exploitation se replie de 1 032 K€ et devient déficitaire : - 134 K€ en 2018 (contre 898 K€ en 2017, 939 K€ en 2016, 502 K€ en 2015 et 175 K€ en 2014).
- Le résultat financier diminue de 275 K€ avec 97 K€.
- Le résultat exceptionnel s'accroît de 436 K€ pour s'afficher à + 498 K€ (contre + 62 K€, + 35 K€ en 2016 et - 170 K€ en 2015).
- Le résultat net se replie de 514 K€ pour atteindre + 420 K€ (versus + 934 K€, + 886 K€ en 2016 et + 1 134 K€ en 2015).
- Le taux de rentabilité (résultat net sur capital social) se dégrade : +10,7 % par rapport à 23,7 % en 2017 mais demeure à un bon niveau.

L'exercice 2018 se caractérise par un niveau d'activité en repli relatif, en raison de l'achèvement des principales opérations propres en 2016 et 2017.

L'activité traditionnelle des mandats est en légère baisse par rapport à celle de l'exercice 2017. La direction de la SEM attribue cette baisse *plutôt à la phase moins rémunératrice des opérations en cours qu'à un repli commercial.*

Les grandes opérations d'aménagement urbain sont en phase de clôture à l'exception de la ZAC de centre-ville de Mérignac, dont les travaux ne redémarreront qu'après l'achèvement de la construction de l'ensemble immobilier de l'îlot 2.

Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet. L'exercice 2018 est le quatrième arrêté de la SAS d'aménagement Bastide Niel qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 47 K€ en 2018. Le résultat cumulé en arrondi de 2015 à 2018 est de - 44 K€. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2019 est en arrondi de + 37 K€, ce qui réduirait le résultat déficitaire cumulé en arrondi à - 8 K€.

1.5 Les perspectives de l'exercice 2019 et après

Le projet de budget pour 2019, présenté au CA du 29 janvier 2019, prévoit des indicateurs à la hausse (en dehors du résultat financier) et donc une amélioration de la situation nette de la SEM.

La direction de la SEM précise *qu'une part importante de l'équilibre du compte d'exploitation dépend du résultat de la consultation lancée en novembre 2018 par le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine pour des missions de maîtrise d'ouvrage publique pour les opérations immobilières déléguées.* BMA a répondu sur les 3 secteurs du département de la Gironde (Métropole hors la ville de Bordeaux, la ville de Bordeaux et le département de la Gironde hors métropole). Le 15 mars 2019, la SEM apprend qu'elle est retenue pour assurer la mission de mandat de maîtrise d'ouvrage précitée.

Le résultat intègre également la vente des droits à construire de l'îlot D3 (en recette pour 4,362 M€) (cf. § 2.2.4). Il faudra financer en 2019 probablement un tiers du coût d'acquisition de l'EHPAD de la Croix Rouge, soit 3 M€.

Compte de résultat - Indicateurs (en K€)	réalisé 2017	réalisé 2018	budget 2019	évol 2018/2017 %	évol 2019/2018 %	évol 2019/2018 K€
Résultat d'exploitation	898	-134	1 302	-114,9%	-1070,1%	1 436
Résultat financier	373	97	-280	-73,9%	-387,6%	-377
Résultat courant avant impôt	1 270	-37	1 022	-102,9%	-2873,4%	1 059
Résultat exceptionnel	62	498	99	705,6%	-80,2%	-400
Résultat comptable avant IS	1 332	461	1 120	-65,4%	142,8%	659
Impôt sur les sociétés	-399	-41	-373	-89,6%	802,9%	-332
Résultat net	934	420	747	-55,0%	77,8%	327
Capital social	3 946	3 946	3 946			
Taux de rentabilité	23,7%	10,7%	18,9%			

2018* : prévisions budget présentées au CA du 29/01/2019

Les perspectives de BMA pour l'exercice 2019 sont significativement en hausse comparées aux résultats de l'exercice 2018 :

- le résultat d'exploitation se hausserait à + 1,302 M€ (à comparer à - 0,134 M€ en 2018 et + 0,898 M€ en 2017),
- le résultat financier deviendrait déficitaire avec - 280 K€ (à comparer à + 0,97 M€ en 2018 et + 0,373 M€ en 2017),
- le résultat exceptionnel diminuerait à + 0,099 M€ (contre + 0,498 M€ en 2018 et + 0,062 M€ en 2017),
- le résultat net se rétablirait à + 0,747 M€ (versus + 0,420 M€ en 2018 et + 0,934 M€ en 2017),
- le taux de rentabilité se renforcerait, passant de 10,7 % en 2018 à 18,9 % en 2019.

Le Plan stratégique de patrimoine (PSP) 2018-2027 est établi sur la base du patrimoine existant en tenant compte des opérations nouvelles. Le nombre de logements gérés va évoluer en passant de 413 logements (349 logements locatifs sociaux, 64 logements-foyers) à près de 700 logements (529 logements locatifs sociaux, 171 logements-foyers) d'ici 2021. Les cotations du patrimoine, évaluées par la SEM, en fonction des

critères de l'attractivité locative, de la qualité énergétique, de la qualité technique, de l'exploitation financière, sont bonnes.

La Convention d'utilité sociale est en cours d'élaboration, avant envoi aux services de l'Etat.

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 BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT, au titre de l'exercice 2018.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 novembre 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 DÉCEMBRE 2019	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU
PUBLIÉ LE : 3 DÉCEMBRE 2019	