



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 27/09/16

Reçu en Préfecture le : 28/09/16
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 26 septembre 2016
D-2016/374

Aujourd'hui 26 septembre 2016, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENOU, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

Excusés :

Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK

**Application de l'article 5-1 de la loi n° 2002-1 du 2 janvier
2002 relative aux sociétés d'économies mixtes locales.
BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT - Rapport
2016 (Exercice 2015). Information du conseil municipal**

Monsieur Michel DUCHENE, Conseiller municipal délégué, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

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

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

Trois chapitres seront traités successivement :

Le premier chapitre, relatif à la vie sociale, énoncera les principales décisions prises en Conseil d'administration et en Assemblée générale à compter du début du dernier exercice comptable, arrêté à la date de rédaction de ce rapport.

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

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

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

En résumé au titre de l'exercice 2015 :

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.

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

La valeur des opérations traitées par la société en 2015, qu'il s'agisse de mandats, d'opérations propres et d'opérations d'aménagement urbain, est en baisse de 19 % par rapport à l'exercice 2014.

L'exercice 2015 de la SEM Bordeaux Métropole Aménagement s'est traduit par un résultat net positif de 1 134 K€, en hausse de 46,9 % par rapport à 2014.

VIE SOCIALE

Les points principaux de la vie sociale de la société sur la période allant du début du dernier exercice comptable arrêté à la date d'établissement du présent rapport peuvent être présentés sous une forme synthétique dans le tableau suivant :

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

PRINCIPALES DÉCISIONS

en réunion du	en date du	nature de la décision prise
<p align="center">CA (93^{ème} séance)</p>	<p align="center">04/03/2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal de la séance du 12/11/2014. - Rappel de la recherche d'actionnaires intéressés par le rachat des actions cédées par le Département faute de quoi une réduction du capital de BMA sera à opérer. - Décision de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - Présentation de l'activité de la société en 2014 et approbation des orientations et des décisions prises en 2014, notamment les acquisitions, les promesses, les ventes réalisées, les contrats de prêts signés et les différentes dépenses engagées : les études de programmation et d'urbanisme ; les opérations d'aménagement urbain : ZAC du centre-ville à Talence, ZAC du « Coeur de Jalle » à Saint Médard en Jalles, ZAC « Coeur de Bastide » à Bordeaux, ZAC du « Quai Chaigneau Bichon » à Lormont, ZAC du centre-ville de Mérignac ; les mandats de construction publique et les mandats privés ; les opérations propres : Îlot de Santé Navale, Îlot de la « Fourrière » des Bassins à flot, Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide, équipement universitaire dans l'îlot D3 de la ZAC «Coeur de Bastide », réalisation d'un îlot tertiaire et d'un îlot de logements dans l'îlot 6 de la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont, îlot 2 de la ZAC de centre-ville de Mérignac, vente de l'immeuble situé au 36 rue de Coursol. - Approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2014. - Approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2014 à présenter à l'AGO. - Arrêté définitif des comptes 2014, tels que présentés dans le rapport de gestion et le rapport annuel du commissaire aux comptes. Décision de donner quitus de leur gestion au Président et au Directeur général et de proposer à l'AG d'affecter le résultat bénéficiaire en report à nouveau. Approbation du rapport de gestion. - Approbation des conventions réglementées entre BMA et la SCI BMA-CURSOL. En 2014, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € soit 53 900 € de produits financiers) ; facturation par BMA de 30 000 € HT au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA, hors dotation du pas-de-porte, pour 160 560,78 € HT ; supplément de pas-de-porte facturé par la SCI BMA-CURSOL pour 6 140,12 € HT portant le montant total du pas-de-porte à 338 380,70 € depuis la prise de location. - Information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 77 K€ en 2014. - Approbation du budget pour 2015. - Approbation des mesures prises par le Directeur général pour la mise en oeuvre de la SAS Bastide Niel (cf. décision du CA du 12/11/2014).
<p align="center">A.G.O.</p>	<p align="center">18/03/2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2014. - Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2014. - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2014. - Affectation du résultat de l'exercice 2014. - Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce. - Approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de 2014. - Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

<p style="text-align: center;">CA (94^{ème} séance)</p>	<p style="text-align: center;">18/03/2016</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal de la séance du 04/03/2015. - Information sur le rachat des 8 000 actions du Conseil Départemental de la Gironde et sur la désignation, qui en découle, de 3 représentants permanents de la ville de Bordeaux, 1 de la CDC et 1 de la FFB. - Proposition à l'AGO du renouvellement du mandat du commissaire aux comptes de la SCP Lassus pour les exercices 2016 à 2021. - Information sur la démarche de certification « ISO 14001 ». - Information sur les actions liées à l'anniversaire des 20 ans de BMA. - Approbation de l'actualisation des procédures de consultation mises en œuvre par la société pour ses marchés sur le fondement des décrets du 30/12/2005 et 30/12/2015. - Information sur l'évolution du cadre réglementaire de passation des marchés avec l'ordonnance 2015-899 applicable au 1^{er} avril 2016 et approbation de l'actualisation des fiches de procédure qui en découlent. - Décision de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - Présentation de l'activité de la société en 2015 et approbation des orientations et des décisions prises en 2015, notamment les acquisitions, les promesses, les ventes réalisées, les contrats de prêts signés et les différentes dépenses engagées : les opérations d'aménagement urbain : ZAC du « Coeur de Jalle » à Saint Médard en Jalles, ZAC « Coeur de Bastide » à Bordeaux, ZAC du « Quai Chaigneau Bichon » à Lormont, ZAC du centre-ville de Mérignac ; les mandats de construction publique et les mandats privés ; les opérations propres : Îlot de Santé Navale, le Foyer des jeunes travailleurs (FJT), Îlot de la « Fourrière » des Bassins à flot, Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide, l'îlot D3 de la ZAC «Coeur de Bastide », réalisation d'un îlot tertiaire dans l'îlot 1 et d'un îlot de logements dans l'îlot 6 de la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont. - Approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2015. - Approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2015 à présenter à l'AGO. - Arrêté définitif des comptes 2015, tels que présentés dans le rapport de gestion et le rapport annuel du commissaire aux comptes. Décision de donner quitus de leur gestion au Président et au Directeur général et de proposer à l'AG d'affecter le résultat bénéficiaire en report à nouveau. Approbation du rapport de gestion. - Approbation des conventions réglementées entre BMA et la SCI BMA-CURSOL. En 2015, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € soit 53 900 € de produits financiers) ; facturation par BMA de 30 000 € HT au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA, hors dotation du pas-de-porte, pour 167 459,66 € HT ; supplément de pas-de-porte facturé par la SCI BMA-CURSOL pour 6 140,12 € HT portant le montant total du pas-de-porte à 338 380,70 € depuis la prise de location. - Approbation des conventions réglementées entre BMA et la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL (dont BMA détient 51 % du capital). La facturation en 2015 est de 768 307 € au titre de l'élaboration du dossier de réalisation, l'acquisition et la gestion des fonciers Métropole, les travaux d'aménagement, la conduite d'opération. - Information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 108 K€ en 2015. - Information sur le premier arrêté des comptes de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat déficitaire de - 166 K€ en 2015. - Présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2015. - Approbation du budget pour 2016.
--	--	--

A.G.O.	30/03/2016	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2015. - Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2015. - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2015. - Affectation du résultat de l'exercice 2015. - Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce. - Approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de 2014. - Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé. - Désignation du commissaire aux comptes.
--------	------------	---

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

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

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

Conventions d'aménagement avec Bordeaux Métropole

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

Les objectifs du projet sont la densification du centre afin d'éviter un développement autour d'un seul axe structurant (l'avenue de Montesquieu), le renforcement de la structure commerciale pour donner un rôle de pôle urbain secondaire au centre, l'accroissement de l'offre de logements en centre-ville, l'amélioration du cheminement des piétons et des deux-roues ainsi que du stationnement et également de la qualité des espaces publics.

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

Le compte rendu d'activité comptable (CRAC) de l'exercice 2010 et le dossier de clôture définitif ont été adressés à La Cub le 4 juillet 2011. Un excédent de 43 305 € a été constaté lors de la clôture des comptes. Il sera reversé à Bordeaux Métropole après approbation du CRAC et du bilan de clôture. **Le dossier de clôture transmis en 2013 à La Cub, est en attente d'approbation à fin 2015.**

ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux

Cette opération s'inscrit dans le cadre des grandes orientations du développement urbain de l'agglomération à savoir la redynamisation des tissus existants, le rééquilibrage du développement urbain sur la rive droite, la mise en valeur des territoires riverains du fleuve et la structuration des déplacements autour des transports collectifs et du tramway. Elle s'inscrit sur environ 29 hectares, dont 10 hectares dédiés à la réalisation d'un parc urbain.

La Cub a confié à BMA la réalisation de la ZAC "Cœur de Bastide" dans le cadre d'un avenant à la convention études-réalisations signée le 5 juillet 1999.

Après achèvement des études, la convention a fait l'objet de six avenants. L'avenant n°3 notifié à BMA le 29 janvier 2007, prolonge la durée de la concession de 2 ans, soit jusqu'en juin 2009. L'avenant n°4 établit le montant de la participation de La Cub à 13,9 M€, notifié à BMA le 23 novembre 2007. L'avenant n°5, qui prolonge le contrat de concession jusqu'au 31 décembre 2011, a été signé le 27 novembre 2008 et notifié à BMA le 5 janvier 2009. L'avenant n°6, du 27 décembre 2010, prolonge la convention jusqu'au 31 décembre 2014.

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

La prolongation de la convention de cession au 31 décembre 2014 prévue par l'avenant 6 a permis de saisir Electricité de France (EDF) en vue d'obtenir une prolongation de la convention relative au préfinancement et au remboursement de raccordement électrique de la ZAC. Une convention technique, signée en juillet et août 2013, a permis de porter le remboursement obtenu à 90 % des sommes préfinancées et de diminuer le reste à charge pour la ZAC.

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

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

ZAC « Quai Chaigneau-Bichon » à Lormont

Les objectifs de l'opération sont de reconstituer une porte du vieux Lormont et une entrée de ville, de créer un véritable quartier en bord de Garonne où seront développés des programmes de logements, services et commerces, et d'affirmer la vocation de détente et de loisirs par la réalisation d'équipements publics et d'un pôle d'animation sur les berges.

Le Conseil communautaire du 18 octobre 2002 a confié à BMA la réalisation de la ZAC « Quai Chaigneau-Bichon » à Lormont, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée le 27 novembre 2002. La Convention de concession a été prolongée au 31 décembre 2013 par un avenant n°4 signé le 21 janvier 2010. Une délibération du 23 septembre 2011 donne quitus à BMA pour sa mission de mandataire et valide de régler à BMA la rémunération prévue pour l'accomplissement de la mission. La délibération communautaire n°2013/0138 du 22 mars 2013 a autorisé la cession des îlots 1 et 6 à BMA. La SEM a engagé la dernière phase opérationnelle de la transformation du bourg doyen avec le lancement en opérations propres de l'îlot 1, et de l'îlot 6 pour la réalisation d'un programme de 16 logements de qualité proposés en accession modérée visant à accueillir de nouvelles familles.

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

ZAC du « centre-ville » de Mérignac

Les objectifs de l'opération sont de renforcer le centre-ville, en créant une nouvelle offre culturelle et de services, et en présentant une offre diversifiée de logements.

Ce projet va entraîner une dynamisation de l'activité commerciale et accompagnera l'arrivée du tramway au droit de l'avenue du Maréchal Leclerc en reconstruisant un front structuré.

Le Conseil communautaire du 23 novembre 2007 a confié à BMA la concession d'aménagement de la ZAC « centre-ville » de Mérignac. Le traité de concession a été signé le 21 janvier 2008. Un avenant n°1, signé le 3 septembre 2008, a permis un versement partiel de la participation en anticipation du premier CRAC et de faire face aux premières dépenses notamment d'acquisitions. L'avenant n°2 du 28 août 2013 prolongeant la concession au 31 décembre 2016 a été approuvé par le Conseil communautaire du 12 juillet 2013 (délibération n°2013/0511).

L'année 2015 permet :

- la finalisation des travaux du jardin de la Vieille Eglise ;
- l'obtention du permis de démolir les bâtiments de l'îlot 2 ;
- concernant l'îlot 2 et son programme mixte (5220 m² de commerces, 110 logements), le permis de construire a délivré (avril 2015) et un recours contentieux a été déposé (août 2015) ;
- sur le plan du foncier, la procédure d'expropriation sur l'îlot 2 s'est poursuivie avec la délibération de La Cub du 28 juin 2013 (n°2013/0479) sur la prolongation de la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'arrêté du Préfet de la Gironde prolongeant la DUP jusqu'au 11/12/2018. 7 dossiers dont 3 en 2015, ont fait l'objet d'un jugement en expropriation des propriétaires.

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

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

Le CRAC 2013 a été approuvé par délibération n°2014/0555 du Conseil de Communauté du 26 septembre 2014. En augmentation de 0,9 %, le bilan au 31 décembre 2013 est arrêté à 16,72 M€ TTC (soit 15,35 M€ HT), dont bilan aménageur : 15,52 M€ TTC (soit 14,15 M€ HT). La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation soit 7,36 M€ dont 1,2 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par la commune de Mérignac. **Le CRAC 2014 a été adressé à Bordeaux Métropole en janvier 2016 pour approbation. Le CRAC 2015 intégrera les derniers développements fonciers et une demande de prolongation de la ZAC.**

Les opérations propres

Îlot de Santé Navale

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

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

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

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

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

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

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

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

Foyer des jeunes travailleurs (FJT)

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

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

Le budget prévisionnel d'investissement s'élève à 11,815 M€ TTC, à financer par 6,369 M€ d'emprunts (54 %), 2,832 M€ de fonds propres (24 %), 2,347 M€ de subventions (20 %) et 0,267 M€ de surcharge foncière (2 %).

Les subventions émanent de Bordeaux Métropole (736 K€), le Conseil régional (645 K€), l'Etat (416 K€), la ville de Bordeaux (300 K€), le Conseil départemental (150 K€) et la Caisse d'allocations familiales (100 K€).

Îlot de la « Fourrière » - Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) des Bassins à flot, Bordeaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Réalisation d'un îlot tertiaire dans l'îlot 1 et d'un îlot de logements dans l'îlot 6 de la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont

La convention d'aménagement de la ZAC du quai Chaigneau-Bichon est arrivée à échéance fin 2013 sans possibilité de prolongation. Après le non-aboutissement de la démarche de commercialisation de BMA auprès d'opérateurs locaux pour les îlots 1, à vocation commerciale et pour l'îlot 6, à vocation de logements, BMA s'est porté acquéreur des droits à construire et réalisera ces opérations en propre.

Concernant l'îlot 1, la ville de Lormont a exprimé fin 2013 son souhait de se porter acquéreur de cet îlot et des études déjà réalisées. Les conditions de la cession n'ont pu aboutir en 2014. BMA est en recherche active d'un acquéreur pour un montant minimum de 200 K€ TTC net vendeur.

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

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

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

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

Îlot 2 de la ZAC de Centre ville de Mérignac

Cet îlot fait partie d'une ZAC concédée à BMA en 2007, le traité de concession étant signé le 21 janvier 2008. L'échéance est prévue pour le 31 décembre 2016.

La ZAC se compose de 4 îlots dont 3 sont déjà commercialisés.

BMA a procédé aux acquisitions foncières des parcelles formant l'îlot 2 et a lancé fin 2012 à son compte propre des études de programme.

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

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

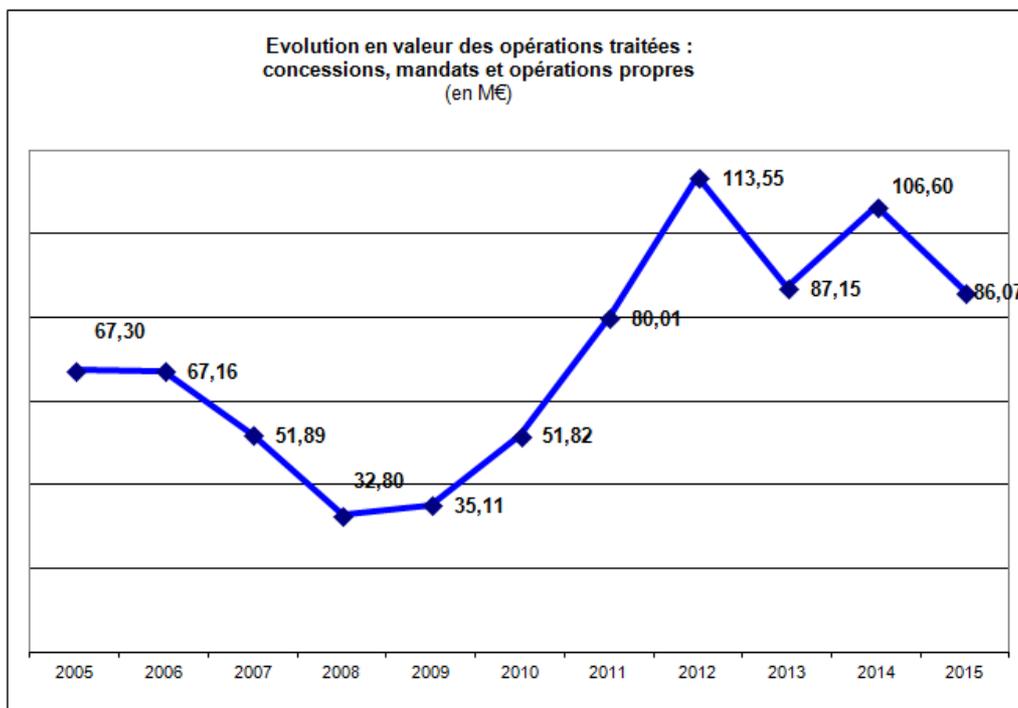
BMA a remboursé en 2015 le financement spécifique qu'elle avait souscrit auprès de la CDC. Les dépenses de frais d'études réalisées (466 K€) sont portées par ses fonds propres.

3 SITUATION FINANCIERE DE BMA

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

3.1 L'activité de la société

La valeur des opérations traitées par la société représente le montant TTC des dépenses réalisées toutes opérations confondues (mandats, opérations propres et opérations d'aménagement urbain).



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

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

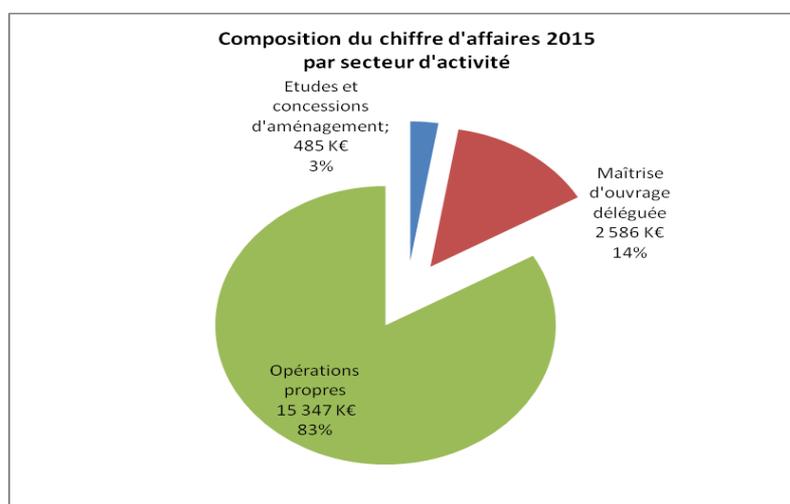
3.2 Les comptes de l'exercice 2015

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

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

3.2.1 L'analyse du chiffre d'affaires

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



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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Le compte de résultat

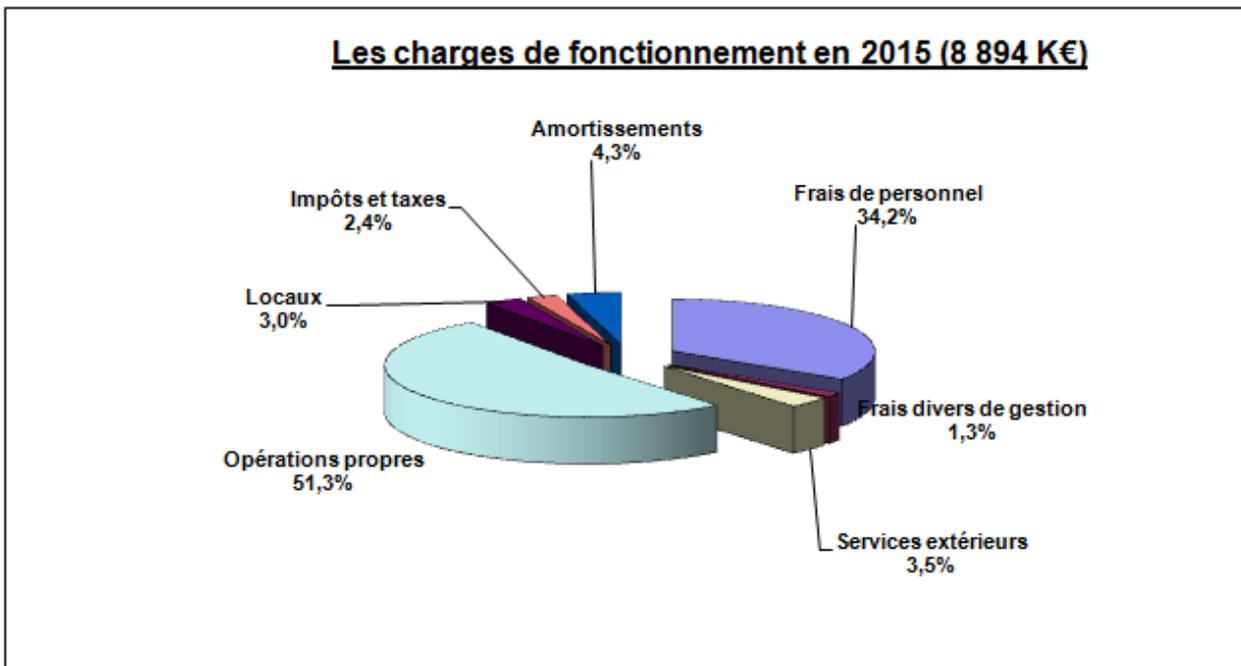
En 2015, le compte de résultat de la SEM se présente comme suit :

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

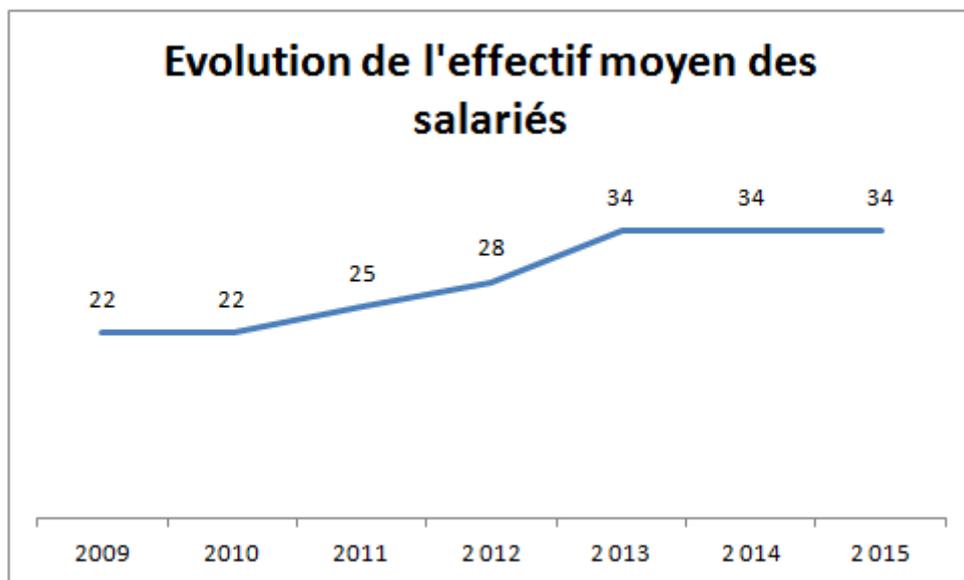
Source 2015 : document CA du 18/03/2016 - rapport de gestion - p.239 + rapport cac

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

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



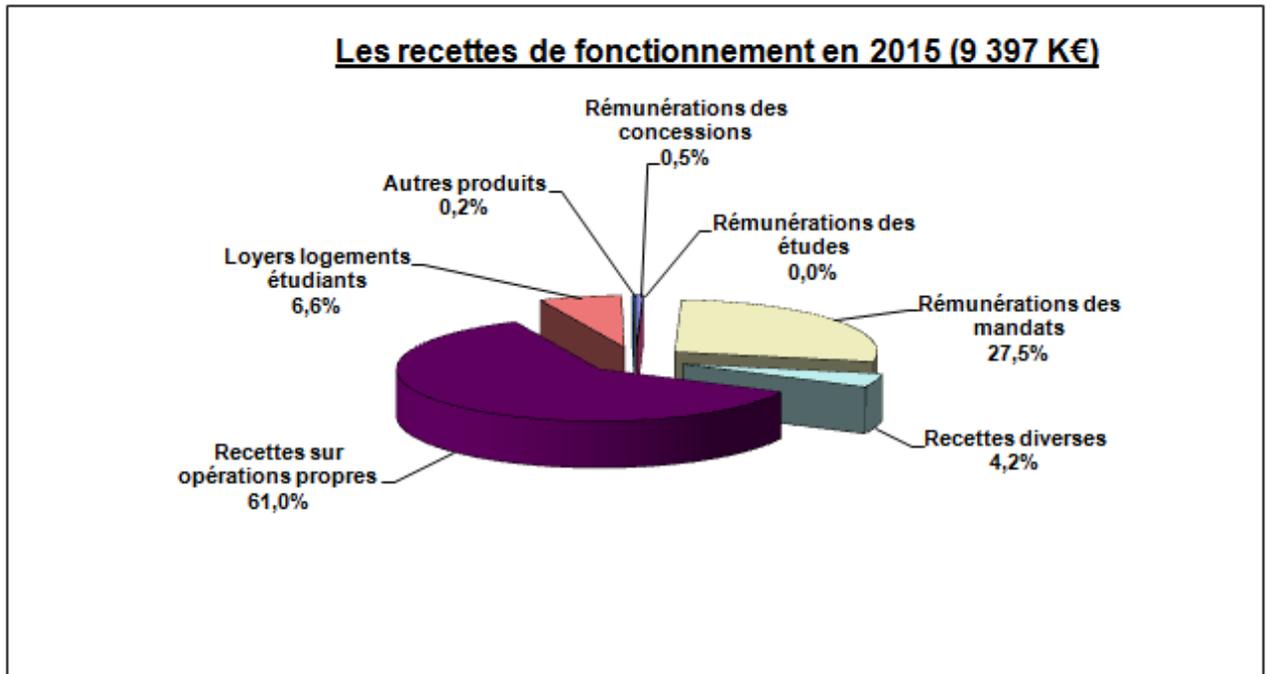
Après une hausse de 18,4 % en 2012 et 19,4 % en 2013, les charges de personnel progressent de 1,7 % en 2014 puis diminuent de 2,2 % en 2015. Pour mémoire, avaient été recrutés 3 salariés en 2012 et 6 salariés en 2013. L'effectif est désormais stable.



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

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

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



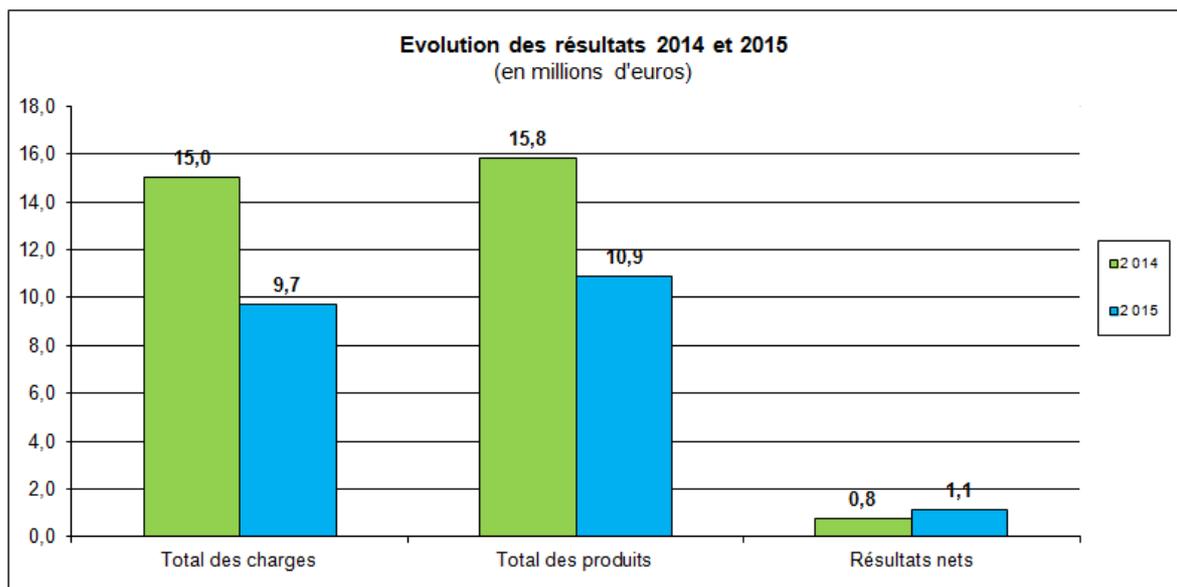
Il découle en 2015 des évolutions précitées (dépenses et recettes de fonctionnement), un renforcement du **résultat d'exploitation** : 502 K€ en 2015 contre 175 K€ en 2014 (+ 327 K€).

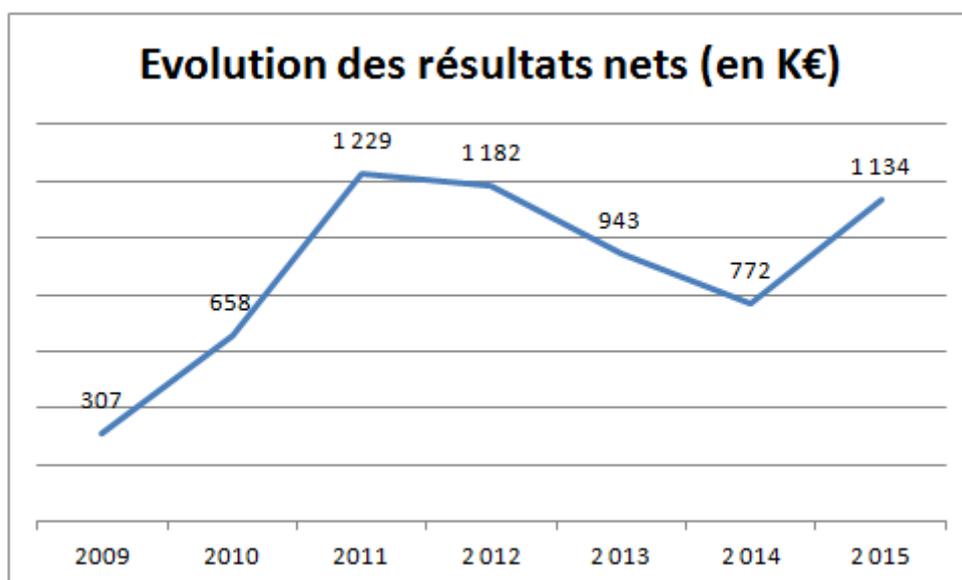
Le **résultat financier** se stabilise à 1 119 K€ en 2015 et demeure fort.

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

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

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





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

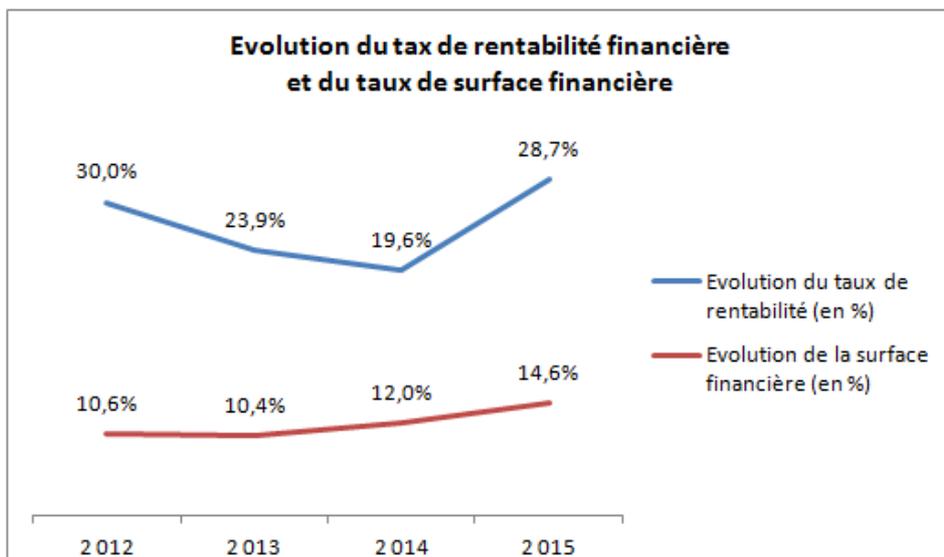
3.2.3 Le bilan

Le bilan de BMA se présente comme suit :

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

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

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



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

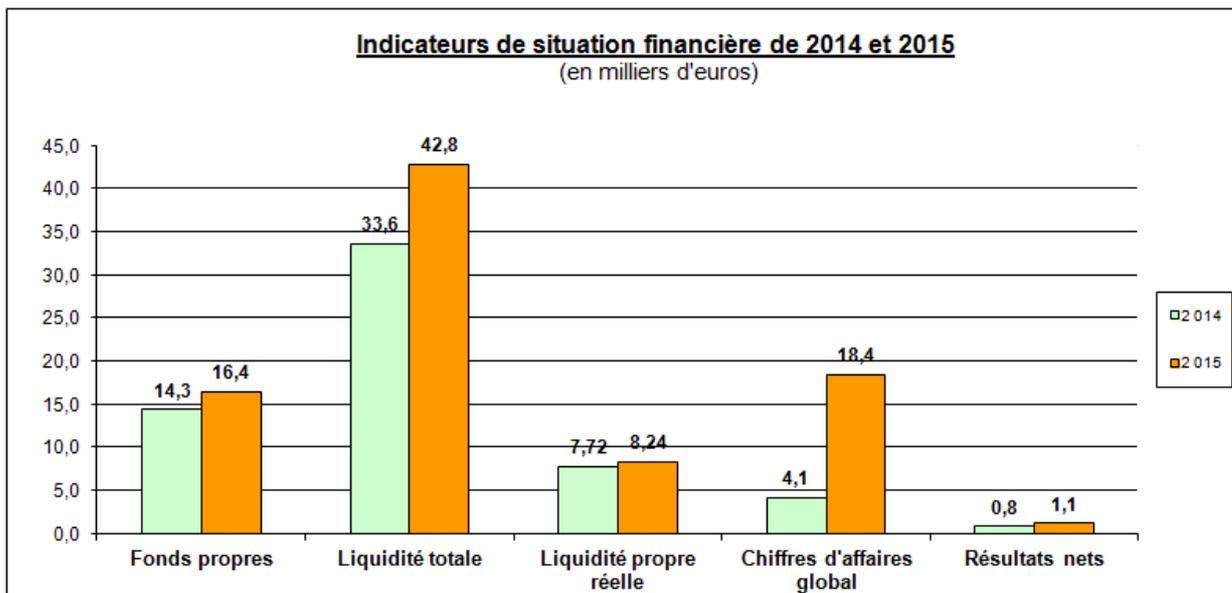
Les **dettes financières** passent de 27,496 M€ en 2014 à 20,387 M€ en 2015. Ce désendettement massif (- 7,1 M€) s'explique en fait par un recours aux découverts de trésorerie moindre en 2015 (- 10,5 M€) atténué par un montant supérieur d'avances et acomptes (+ 3,6 M€). A fin 2015, le montant des avances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

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

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

¹ Liquidité propre réelle communiquée par la direction de BMA

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



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

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

Les indicateurs financiers de la SEM BMA sont à la hausse en 2015 par rapport à 2014. La situation financière de BMA est saine. Les années 2013 et 2014 ont été des années de transition où la SEM a dû investir tant sur le plan foncier, que sur le plan des études et des moyens humains en vue des nouveaux programmes. Les premières recettes commencent à être constatées en 2015.

3.3 Les perspectives de l'exercice 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

Je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en prendre acte.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 26 septembre 2016

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Michel DUCHENE

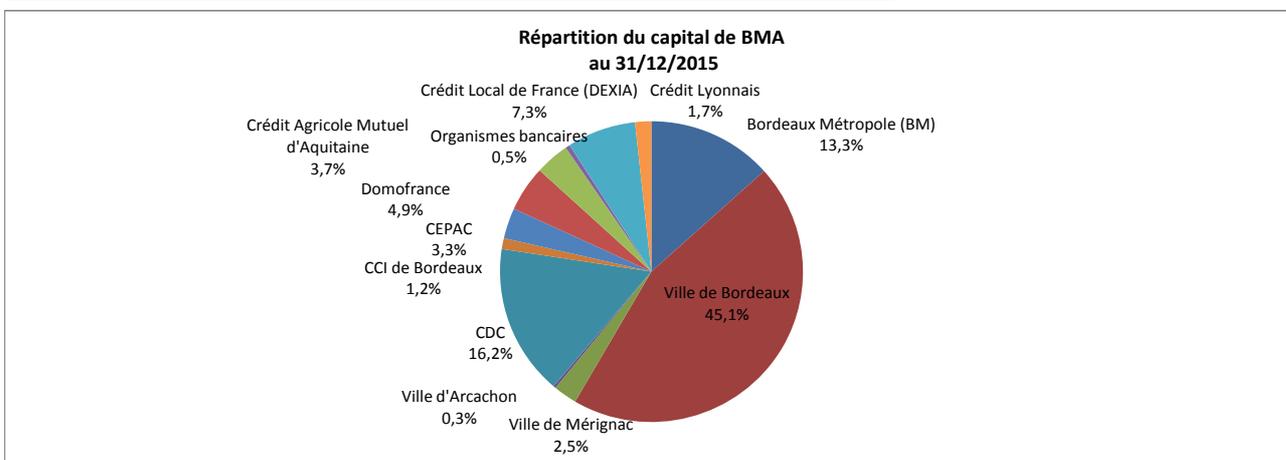
B.M.A.

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

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

Valeur unitaire de l'action : 15,24 €

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



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

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

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

38 rue de Cursol
CS 80010
33001 BORDEAUX CEDEX

**Rapport du Commissaire aux Comptes
sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2015**

COMMISSARIAT
AUX COMPTES
AUDIT
CONSEIL

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

Philippe Lassus
Michel Delbast
Geneviève Labit
Frédéric Gimenez

38 rue de Cursol
CS 80010
33001 BORDEAUX CEDEX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 4 en page 10 de l'annexe précisant les effets de la loi du 20 juillet 2005 sur les opérations d'aménagement.

2 – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les notes 3.1 et 4 de l'annexe précisent les trois cadres juridiques au travers desquels votre société réalise son activité et décrit les traitements comptables particuliers qui leur sont liés.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe ; nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Nous avons examiné les hypothèses sur la base desquelles les éléments prévisionnels relatifs aux opérations d'aménagement ont été établis et nous nous sommes assurés que les estimations retenues reposaient sur des procédures fiables de détermination des résultats à terminaison sans nous prononcer sur la réalisation effective de ces dernières.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait au Bouscat, le 18 mars 2016

SCP Cabinet LASSUS et Associés

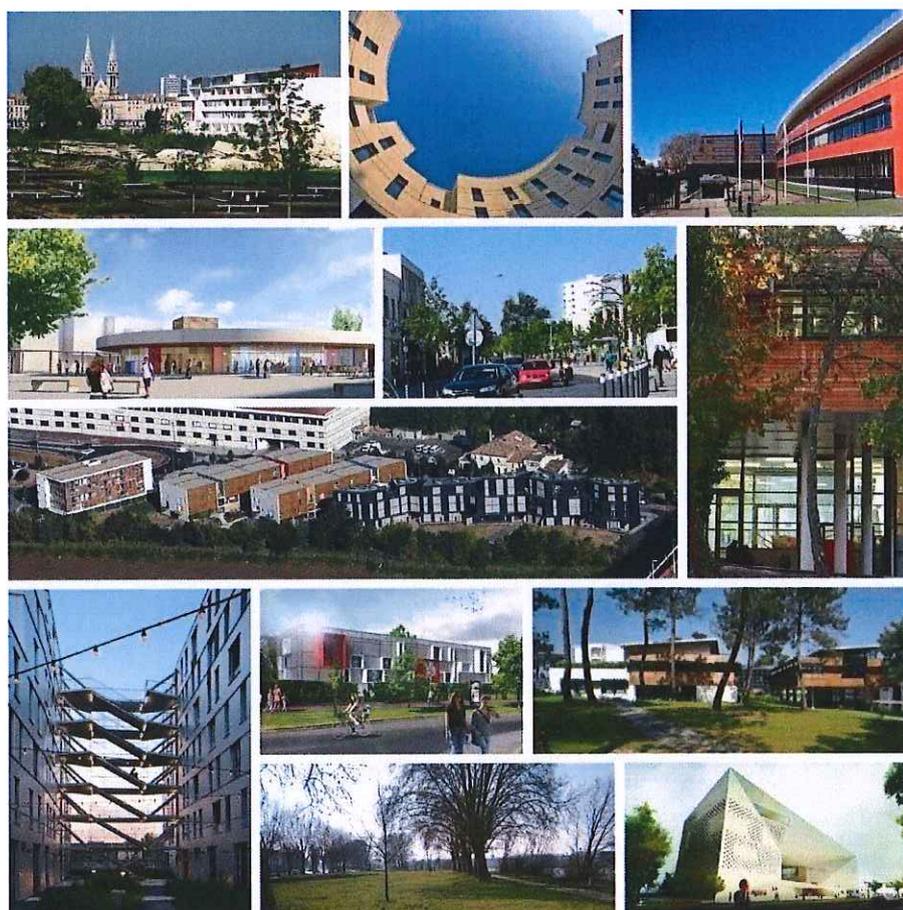

Frédéric GIMENEZ


B.P. 36
82, Avenue
de Tivoli
33491
LE BOUSCAT CEDEX
Tél. 05 56 02 08 18
COMMISSAIRES AUX COMPTES


Philippe LASSUS

COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS AU 31 Décembre 2015



BILAN

COMPTE DE RESULTAT

BILAN PAR ACTIVITE

COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	87 419	87 419	0	0
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	563 535		563 535	563 535
Constructions	11 676 508	1 441 179	10 235 329	10 501 585
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	332 986	241 832	91 154	131 292
Immobilisations en cours	4 845 717		4 845 717	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	1 075 000		1 075 000	1 075 000
Créances rattachées à des participations	2 748 900		2 748 900	2 748 900
Autres titres immobilisés	118 636		118 636	118 636
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	21 448 700	1 770 430	19 678 270	15 138 948
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	24 426 373		24 426 373	36 634 673
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	9 278 318		9 278 318	9 993 098
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	7 957 393	1 399	7 955 994	4 496 875
Autres créances	1 706 071		1 706 071	2 521 419
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	37 996 225		37 996 225	41 079 225
(dont actions propres :)				
Disponibilités	10 707 928		10 707 928	8 929 390
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	224 430		224 430	228 985
ACTIF CIRCULANT	92 296 737	1 399	92 295 338	103 883 666
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	113 745 437	1 771 829	111 973 608	119 022 613

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Capital social ou individuel (dont versé : 3 945 518)	3 945 518	3 945 518
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	394 552	394 552
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	8 952 483	8 180 549
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 133 655	771 933
Subventions d'investissement	1 946 233	1 027 662
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	16 372 440	14 320 214
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 048 291	786 616
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 048 291	786 616
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15 419 714	26 116 594
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		11 672
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	4 967 500	1 367 500
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 304 879	16 959 835
Dettes fiscales et sociales	1 157 455	1 221 433
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	37 552	
Autres dettes	53 184 553	53 785 845
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	4 481 225	4 452 905
DETTES	94 552 877	103 915 783
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	111 973 608	119 022 613

Résultat de l'exercice en centimes

1 133 654,71

Total du bilan en centimes

111 973 608,16

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	14 805 077		14 805 077	780 000
Production vendue de services	3 612 608		3 612 608	3 283 847
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	18 417 685		18 417 685	4 063 847
Production stockée			(12 339 698)	13 168 860
Production immobilisée			4 509 665	
Subventions d'exploitation				379 502
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			67 731	47
Autres produits			1 456	
PRODUITS D'EXPLOITATION			10 656 839	17 612 256
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			4 717 999	11 432 063
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 905 704	2 452 753
Impôts, taxes et versements assimilés			212 128	198 459
Salaires et traitements			1 900 129	1 975 088
Charges sociales			1 034 615	1 067 594
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			321 019	303 269
Sur immobilisations : dotations aux provisions				1 399
Sur actif circulant : dotations aux provisions				
Pour risques et charges : dotations aux provisions			61 675	
Autres charges			1 261	6 702
CHARGES D'EXPLOITATION			10 154 529	17 437 327
RESULTAT D'EXPLOITATION			502 310	174 929
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			505 794	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				1 467 848
Autres intérêts et produits assimilés			948 422	
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			1 454 217	1 467 848
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			334 903	355 522
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			334 903	355 522
RESULTAT FINANCIER			1 119 314	1 112 326
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			1 621 623	1 287 256

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 326	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	26 038	26 038
Reprises sur provisions et transferts de charges		10 150
PRODUITS EXCEPTIONNELS	30 364	36 188
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		6 806
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	256	6
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	200 000	200 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES	200 256	206 812
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(169 892)	(170 624)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	318 077	344 698
TOTAL DES PRODUITS	12 141 420	19 116 292
TOTAL DES CHARGES	11 007 765	18 344 359
BENEFICE OU PERTE	1 133 655	771 933

AU 31 DECEMBRE 2015

	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Retraitement comptes réciproques/ Mandats et liaisons financières	Total
Capital souscrit non appelé IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'établissement Frais de recherche et de développement Concessions, brevets et droits similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Avances et acomptes sur immo. Incorporelles IMMOBILISATIONS CORPORELLES Terrains Constructions Installations techniques, matériel, outillage Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Avances et acomptes IMMOBILISATIONS FINANCIERES Autres participations Créances rattachées à des participations Titres de participations Prêts Autres immobilisations financières				563 535 10 235 329 4 845 717		563 535 10 235 329 91 154 4 845 717 1 075 000 2 748 900 118 636
ACTIF IMMOBILISE	4 033 689			15 644 581		19 678 270
STOCK ET EN COURS En cours de production de biens Avances et acomptes versés sur commandes CREANCES Créances clients et comptes rattachés Mandants Autres créances DIVERS Valeurs mobilières de placement Disponibilités Charges constatées d'avance	9 849 2 381 488 162 596 37 996 225 10 707 928 192 254	8 939 178 433 960 234 849 119 948 216 325	6 154 091 73 916 62 691	18 272 282 255 375 5 140 546 1 125 987	-184 149	24 426 373 9 278 318 7 955 994 234 849 1 471 222 37 996 225 10 707 928 224 430
ACTIF CIRCULANT	51 450 339	9 944 260	6 290 698	24 794 190	-184 149	92 295 338
Primes de remboursement des obligations Comptes de liaison	23 685 875	53 352 570	284 295	8 480 969	-85 803 709	
TOTAL GENERAL	79 169 903	63 296 830	6 574 993	48 919 740	-85 987 857	111 973 608

AU 31 DECEMBRE 2015

						
	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Retraitement comptes réciproques/ Mandats et liaisons financières	Total
CAPITAUX PROPRES						
Capital social	3 945 518					3 945 518
Réserve légale	394 552					394 552
Report à nouveau	8 760 871			191 612		8 952 483
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	37 756			1 095 899		1 133 655
Subventions d'investissement				1 946 233		1 946 233
Provisions réglementées						
CAPITAUX PROPRES	13 138 696			3 233 743		16 372 440
Provisions pour risques	1 048 291					1 048 291
Provisions pour charges						
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 048 291					1 048 291
DETTES FINANCIERES						
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				15 419 714		15 419 714
Emprunts et dettes financières divers				4 967 500		4 967 500
Avances et acomptes reçus/commandes en cours						
DETTES D'EXPLOITATION						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	129 743		424 731	14 750 405		15 304 879
Mandants		46 912 562				46 912 562
Dettes fournisseurs de l'activité en mandats		3 283 105				3 283 105
Dettes sur rémunération (activité en mandats)		1 315 389				1 315 389
Dettes fiscales et sociales	1 142 438		15 016	1		1 157 455
DETTES DIVERSES						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	166			37 386		37 552
Autres dettes	1 408 586	68 537	196 374			1 673 497
COMPTES DE REGULARISATION						
Produits constatés d'avance	184 149		4 481 225		-184 149	4 481 225
DETTES	2 865 082	51 579 593	5 117 346	35 175 005	-184 149	94 552 877
Comptes de liaison	62 117 834	11 717 237	1 457 646	10 510 991	-85 803 709	
TOTAL GENERAL	79 169 903	63 296 830	6 574 993	48 919 740	-85 987 857,38	111 973 608

AU 31 DECEMBRE 2015

	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Total
	PRODUITS D'EXPLOITATION				
Ventes de terrains			75 077	14 730 000	14 805 077
Prestations de services	2 981 364		13 902	617 341	3 612 608
MONTANT DU CHIFFRE D'AFFAIRES	2 981 364		88 979	15 347 341	18 417 685
Production stockée	139 700		1 171 299	-13 650 697	-12 339 698
Production immobilisée				4 509 665	4 509 665
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	67 721			10	67 731
Autres produits	1 456				1 456
PRODUITS D'EXPLOITATION	3 190 241		1 260 278	6 206 319	10 656 839
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			1 260 278	3 457 721	4 717 999
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements.)					
Autres achats et charges externes	794 482			1 111 222	1 905 704
Impôts, taxes et versements assimilés	208 845			3 283	212 128
Salaires et traitements	1 900 129				1 900 129
Charges sociales	1 034 615				1 034 615
DOTATIONS D'EXPLOITATION					
Sur immobilisations: dotations aux amortissements	54 763			266 256	321 019
Sur immobilisations: dotations aux provisions					
Sur actif circulant : dotations aux provisions					
Pour risques et charges : dotations aux provisions	61 675				61 675
Autres charges	1 261				1 261
CHARGES D'EXPLOITATION	4 055 769		1 260 278	4 838 482	10 154 529
RESULTAT D'EXPLOITATION	-865 528			1 367 837	502 310
PRODUITS FINANCIERS					
Autres intérêts et produits assimilés	1 454 217				1 454 217
PRODUITS FINANCIERS	1 454 217				1 454 217
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilés	36 927			297 976	334 903
CHARGES FINANCIERES	36 927			297 976	334 903
RESULTAT FINANCIER	1 417 290			-297 976	1 119 314
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	551 762			1 069 861	1 621 623
Produits exceptionnels sur opérations de gestion					
Produits exceptionnels sur opérations en capital	4 326			26 038	30 364
Reprise sur provisions et transfert de charges					
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 326			26 038	30 364
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion					
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	256				256
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	200 000				200 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES	200 256				200 256
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-195 929			26 038	-169 892
Impôts sur les bénéfices	318 077				318 077
TOTAL DES PRODUITS	4 648 784		1 260 278	6 232 357	12 141 420
TOTAL DES CHARGES	4 611 028		1 260 278	5 136 458	11 007 765
BENEFICE OU PERTE	37 756			1 095 899	1 133 655

Règles et méthodes comptables

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par l'article 121-1 et 121-2 et suivants du Plan comptable général 2015.

Le bilan de l'exercice clos le 31/12/2015 dont le total est de 111 973 608,16 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat de 1 133 654,16 € ont été établis selon les dispositions du guide comptable professionnel des Sociétés d'Économie Mixte Locales Immobilières (activités de construction et d'aménagement) conformément à l'avis du Conseil National de la Comptabilité.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. La totalité des pages de ce document est de 21.

1 - PRESENTATION COMPTABLE DES OPERATIONS

La comptabilité des différentes opérations est tenue individuellement, cette comptabilité sectorielle étant reliée à la société par un compte de liaison.

2 - PRINCIPES GENERAUX

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de régularité et d'image fidèle, conformément aux hypothèses de base suivante :

- a) – Continuité de l'exploitation
- b) – Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- c) – Indépendance des exercices.
- d) – Conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 ainsi que des règlements ANC 2014-03 relatifs à la réécriture du plan comptable général s'appliquent de droit aux Sociétés d'Économie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Options prises dans le cadre de l'application des nouvelles règles comptables :

Les nouvelles règles comptables relatives à la définition, la comptabilisation, et à l'évaluation des actifs (CRC, règlement 04-06), n'ont pas trouvé à s'appliquer dans les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2015.

L'entité a identifié des immobilisations décomposables.

L'entité n'a pas formulé d'option sur les points suivants au titre desquels elle n'était pas concernée pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005 :

- les frais de constitution, de transformation, et de premier établissement
- les frais d'augmentation de capital, de fusion et de scission
- les droits de mutation, honoraires, commissions ou frais d'actes sur immobilisations incorporelles et corporelles

- les droits de mutation, honoraires, commissions ou frais d'actes sur titres de participation et titres de placement immobilisés
- les coûts de développement
- les composants de 2^{ème} catégorie et les provisions pour grosses révisions.

3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

3.1 - Caractéristiques des conventions passées entre la Société et les Collectivités Territoriales

L'activité de la société est réalisée au travers de trois cadres juridiques :

- Réalisation d'opérations en propre : à ce titre la société est amenée à appréhender intégralement selon la méthode dite de l'avancement, les pertes et profits pouvant résulter de cette activité. Dans l'hypothèse où le résultat prévisionnel d'une opération, cumulé à fin d'affaire et retraité des résultats déjà appréhendés, des dotations prévisionnelles aux provisions pour grosses réparations et après prise en considération de la valeur résiduelle à fin d'opération de l'ensemble immobilier, amène à constater un résultat à terminaison déficitaire, une provision pour pertes à terminaison est comptabilisée en provisions pour risques et charges.
- Réalisation d'opérations en tant que mandataire de collectivités : le traitement comptable de ces opérations obéit aux règles ordinaires en la matière.
- Opérations d'aménagement concédées : compte tenu des dispositions en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2000, un résultat intermédiaire est déterminé en cours de réalisation en fonction du stade d'avancement de chaque opération. La comptabilisation, chez le concessionnaire, des opérations d'aménagement concédées, diffère suivant qu'elles sont réalisées aux risques et profits du concédant ou du concessionnaire.

Afin de respecter les principes comptables spécifiques, chaque opération de mandat, de concession et patrimoniale fait l'objet d'une situation établie en fin d'exercice et donne le cumul des mouvements intervenus depuis son ouverture, même si celle-ci est antérieure au début de l'exercice.

3.2 – Immobilisations

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

L'entité a identifié une immobilisation décomposable. Elle concerne une construction de 234 logements pour étudiants gérés par le CROUS. Les composants de cette construction sont amortis tant sur le plan comptable qu'au plan fiscal suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'usage de la profession.

-Structure du bâtiment et ouvrages assimilés	60 ans
-Menuiseries extérieures	30 ans
-Chauffages collectifs	30 ans
-Étanchéité	18 ans
-Électricité	30 ans
-Plomberie et sanitaire	30 ans
-Ascenseur	18 ans

Les frais de financement de cette construction sont comptabilisés jusqu'au 29 juillet 2010, date d'achèvement des travaux, dans le coût de chaque composant de la construction proportionnellement pour un montant de 154 132,51€

Tant sur le plan comptable qu'au plan fiscal, les amortissements sont calculés, sans considération de la valeur résiduelle, suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'usage en l'absence de décomposition :

- Logiciel 1 ans
- Matériel de bureau et matériel informatique 3 ans
- Mobilier de bureau 10 ans

- 3.3 – Participations, autres titres immobilisés et valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée du montant de la différence.

- 3.4 – Valeurs d'exploitation

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation résultent des dispositions du Plan Comptable Général.

- 3.5 – Postes Clients

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les clients et comptes rattachés soit 7 957 393 euros représentent :

- les appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat : 433 960 €
- Clients : 2 382 887 €
- Autres clients sur opérations propres : 5 140 546 €

- 3.6 – Transfert de charges vers les opérations.

Le poste transfert de charges dans le compte de résultat Fonctionnement comprend les remboursements forfaitaires des frais de fonctionnement de la société sur les concessions d'aménagement. Cette imputation est calculée en pourcentage des recettes et dépenses de chaque opération.

Au titre de l'exercice 2015, les transferts de charges s'élèvent à :

* sur les dépenses et les cessions 48 591 Euros.

4 – METHODE COMPTABLE APPLIQUEE SUR LES OPERATIONS EN CONCESSION D'AMENAGEMENT URBAIN

Un changement de méthode réglementaire est intervenu sur l'année 2000 quant à la comptabilisation des opérations en concession d'aménagement.

Les comptes des opérations d'aménagement sont établis et présentés en fonction de l'avis du CNC (Conseil National de la Comptabilité) n° 99.05 du 18/3/99, adapté en fonction des données suivantes :

- Conventions de concession conclues antérieurement à la loi n° 2005-809 : ces conventions mettant le risque à la charge du seul concédant, le résultat de l'opération n'a pas d'incidence sur les résultats de la SEML

Le résultat intermédiaire provisoire déterminé en cours de concession est neutralisé.

- Conventions de concession conclues à compter du 20 Juillet 2005 et conformément à la loi n° 2005-809 : les opérations engagées sont réalisées aux risques du concessionnaire

Dès que la société en a connaissance, la totalité de la perte globale probable résultant d'un contrat de concession d'aménagement, travaux modifiables et non déterminables exclus, est constatée sous la forme d'une provision pour risques de pertes à terminaison.

A la clôture de l'exercice, une seule opération est réalisée aux risques du concessionnaire :

ZAC « Centre-ville de Mérignac »

Conformément à l'avis n° 99.05 du CNC, la méthode comptable est la suivante:

- la comptabilisation des charges engagées au compte de stocks 38 intitulé « en-cours de concession d'aménagement » en cours d'année,
- l'inscription de ces mouvements au compte de charges concerné par le crédit du compte de variation d'en-cours de concession,
- la comptabilisation des recettes réalisées en compte de produits de l'exercice,
- la détermination du coût de revient cumulé des éléments cédés, en rapportant le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participation reçue ou à recevoir de la Collectivité Territoriale concédante, au montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participation reçue ou à recevoir de la Collectivité Territoriale concédante,
- la détermination du résultat intermédiaire provisoire de la concession, calculé globalement depuis l'origine de l'opération, correspondant à la différence entre le montant des cessions augmenté le cas échéant des participations reçues de la Collectivité Territoriale concédante et le coût de revient estimé des éléments cédés.

Les comptes annuels sont présentés sur la base des CRAC arrêtés au 31 décembre 2015 non encore approuvés par la Collectivité.

L'annexe est désormais complétée d'un tableau de détermination du résultat intermédiaire et des engagements des concédants. Il est présenté, convention par convention, un état des réalisations au niveau des charges, des produits et une estimation des prévisions tant en coûts à engager qu'en participation à recevoir.

a) ZAC Cœur de Bastide à Bordeaux

Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain Z.A.C. CŒUR DE BASTIDE		2015	2014
(a)	Montant des coûts engagés	35 506 853	35 506 853
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions calculé à partir du % d'avancement	35 506 853	35 506 853
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)		
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	25 145 745	25 070 669
(e)	Montant des participations comptabilisées	10 361 108	10 436 185
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	0	0
	Participation à recevoir		
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-10 361 108	-10 436 185

b) ZAC du Centre-Ville de Saint Médard-en-Jalles

Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain Z.A.C. CŒUR DE JALLES		2015	2014
(a)	Montant des coûts engagés	9 567 533	9 567 533
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions	9 567 534	9 567 534
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)	1	1
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	3 327 342	3 327 342
(e)	Montant des participations comptabilisées	6 283 495	6 283 495
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	-43 303	-43 303
	Participation à recevoir		
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-6 240 191	-6 240 191

c) ZAC « Quai Chaigneau Bichon »

Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain Z.A.C. QUAI CHAIGNEAU BICHON		2015	2014
(a)	Montant des coûts engagés	1 897 676	1 897 676
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions	1 897 676	1 897 676
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)	0	0
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	1 728 937	1 728 937
(e)	Montant des participations comptabilisées	188 626	188 626
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	-19 723	-19 723
	Participation à recevoir	0	0
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-168 739	-168 739

d) ZAC « Centre-ville de Mérignac »

Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain ZAC Centre-ville de Mérignac		2015	2014
(a)	Montant des coûts engagés	11 397 908	10 137 630
(b)	Évaluation des coûts de revient des cessions	5 531 325	5 442 346
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)		
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	3 392 876	3 275 577
(e)	Montant des participations comptabilisées	6 556 483	6 556 483
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	-4 418 035	-4 389 715
	Participation à recevoir		
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-6 161 984	-6 161 984

Le résultat prévisionnel à terminaison de la ZAC « Centre-ville de Mérignac » est couvert par l'engagement de la collectivité dont la participation totale est fixée à 6 161 K€. Une provision a été constatée dans les comptes sociaux pour un montant de 400 000 € pour risques liés aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC du centre-ville de Mérignac au risque du concessionnaire.

5-COMPLEMENT D'INFORMATION RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Acquisit., apports	Cession	Fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT, DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	87 419			87 419
Terrains	563 535			563 535
Constructions sur sol propre	11 676 508			11 676 508
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements, aménagements	21 714			21 714
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	304 787	14 881	8 396	311 272
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		4 845 717		4 845 717
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	12 566 544	4 860 597	8 396	17 418 745
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	3 823 900			3 823 900
Autres titres immobilisés	118 636			118 636
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 942 536			3 942 536
TOTAL GENERAL	16 596 499	4 860 597	8 396	21 448 700

Dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment Ferbos, un programme d'une résidence de 179 logements locatifs sociaux est en cours de construction. Sur cet exercice, l'entité a comptabilisé les engagements réalisés de cette future résidence pour un montant de 4 845 717 € au poste « immobilisations corporelles en cours ». Cette construction sera amortie à partir de la date d'achèvement des travaux.

A) TITRES DE PARTICIPATION

En l'absence de liquidité réelle, les titres de participation restent comptabilisés selon la méthode du coût historique, excluant la plus-value réalisée (314 089 €) suite à la fusion-absorption du 11 février 2005 de la société Bordeaux Parc Auto par la Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux, cet échange de titres ne correspondant pas à une opération commerciale.

La SCI BMA Cursol a été constituée par acte notarié le 25 février 2010 et a acquis un terrain 38 rue de Cursol à la société BMA le même jour pour un montant 2 449 648 €. La participation de BMA dans la SCI BMA-Cursol est de 55%. L'objet social de cette filiale est la construction et la gestion d'un patrimoine en cours de construction situé 38 rue de Cursol à Bordeaux. L'avance financière accordée par BMA à cette filiale est de 2 695 000 € au 31 décembre 2014 dans le cadre d'un pacte d'associés.

Prise de participation pour un montant de 1 020 000 € dans le capital de la Société Anonyme Simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel en cours de constitution à la date de la clôture des comptes de BMA. Cette participation a été autorisée par le CA de BMA le 18 juin 2014. Par acte notarié, les statuts de la SAS d'aménagement Bastide Niel ont été signés le 6 et le 7 janvier 2015. Le capital social de cette filiale de 2 000 000€ est réparti à hauteur de 51% pour BMA et 24,50% pour chacun des deux associés, la SA d'HLM DOMOFrance et l'OP d'Habitat AQUITANIS. L'objet social de cette filiale est la réalisation de la ZAC Bastide Niel, le siège social est domicilié sis 38, rue de Cursol à Bordeaux.

52 - ETAT DES AMORTISSEMENTS.

L'amortissement économique a été pratiqué sous la forme linéaire. Il n'a été pratiqué ni amortissement dérogatoire, ni amortissement exceptionnel.

AMORTISSEMENTS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>fin d'exercice</i>
FRAIS ETABLISST, RECHERCHE, DEVELOPMT AUTRES IMMO. INCORPORELLES	87 419			87 419
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 174 923	266 256		1 441 179
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements				
Installations techniques, matériel et outillage				
Installations générales, agencements	5 039	2 171		7 210,29
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	190 170	52 592	8 140	234 622
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 370 132	321 019	8 140	1 683 011
TOTAL GENERAL	1 457 551	321 019	8 140	1 770 430

53 – ETAT DES PROVISIONS

PROVISIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour grosses réparations Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges	786 616	261 675		1 048 291
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	786 616	261 675		1 048 291
Provisions sur immobilisations incorporelles Provisions sur immobilisations corporelles Provisions sur titres mis en équivalence Provisions sur titres de participation Provisions sur autres immobilis. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	1 399			1 399
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	1 399			1 399
TOTAL GENERAL	788 015	261 675		1 049 690
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		61 675 200 000		
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Une dotation sur provision de 61 K€ a été constatée sur l'exercice, afin de mettre à niveau le montant des engagements de l'entreprise avec le nouveau régime d'indemnité de fin de carrière mis en place par le Conseil d'Administration du 03 septembre 2007. Le montant total de l'engagement retraite porte la provision à 648 K€.

54 - ETAT DES CREANCES

CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations	2 748 900	53 900	2 695 000
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	7 957 393	2 927 393	5 030 000
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	258	258	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	65 314	65 314	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	557 519	557 519	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	1 082 980	610 675	472 305
Charges constatées d'avance	224 430	224 430	
TOTAL GENERAL	12 636 794	4 439 490	8 197 305
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

55- ETAT DES DETTES

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an, -5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	5 224 482	5 224 482		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	10 195 231	283 288	944 411	8 967 532
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	15 304 879	6 204 879	9 100 000	
Personnel et comptes rattachés	270 744	270 744		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	372 993	372 993		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	412 155	412 155		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	101 563	101 563		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	37 552	37 552		
Groupe et associés				
Autres dettes	53 184 553	53 184 553		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	4 481 225	4 481 225		
TOTAL GENERAL	89 585 377	70 573 434	10 044 411	8 967 532
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	210 210			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

56 - STOCKS ET EN-COURS

Ventilation des stocks par nature d'opération et informations sur charges et produits financiers stockés

NATURE DE L'OPERATION	VALEUR BRUTE (hors Charges ou produits financiers) au 31/12/2015	Charges financières stockés au 31/12/2015	Produits financiers stockés au 31/12/2015	Provision pour dépréciation	VALEUR BRUTE (Charges ou produits financiers compris) au 31/12/2015
Opérations patrimoniales	17 890 985	381 296		0	18 272 282
Opérations en concession	6 039 430	341 096	226 435	0	6 154 091
TOTAL	23 930 416	722 392	226 435	0	24 426 373

57 - ETATS DES PRODUITS A RECEVOIR

SOCIETE : B.M.A. PRODUIT A RECEVOIR AU 31/12/2015	Montant
Intérêts courus à recevoir sur créances rattachées à des participations	53 900
Clients factures à établir	1 588 610
Divers produit à recevoir	43 913
Intérêts courus à recevoir	538 507
Intérêts courus à recevoir des opérations en mandat	172 308
TOTAL	2 397 238

58- ETAT DES CHARGES A PAYER

SOCIETE : B.M.A. CHARGES A PAYER AU 31/12/2015	Montant
Intérêts courus sur emprunts	64 441
Fournisseurs factures non parvenues	3 205 617
Dettes des opérations sur rémunérations à facturer et divers produits	1 109 673
Dettes sociales et fiscales	425 980
Intérêts courus à payer sur opérations propres COI	54 482
Intérêts courus à payer sur opérations en mandat	172 308
TOTAL	5 032 501

59 - CAPITAL SOCIAL

Le capital s'élève à 3 945 517,77 Euros et est représenté par 258 809 actions de 15,24 Euros.
Il se répartit de la manière suivante :

ACTIONNAIRES		MONTANT	%
COLLECTIVITES	Ville de Bordeaux	1 779 628	45,11%
	Bordeaux Métropole	525 187	13,31%
	Autres collectivités	109 763	2,78%
AUTRES	CDC	639 310	16,20%
	AUTRES	891 629	22,60%
TOTAL		3 945 518	100,00%

60 – REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

<i>Répartition</i>	<i>Résultat avant impôt</i>	<i>Impôt dû</i>	<i>Résultat net après impôt</i>
Résultat courant	1 621 623	374 708	1 246 915
Résultat exceptionnel à court terme	(169 892)	(56 631)	(113 261)
Résultat exceptionnel à long terme			
Participations des salariés aux fruits de l'expansion			
Créance d'impôt à raison des bénéfices fiscaux antérieurs			
RESULTAT COMPTABLE	1 451 731	318 077	1 133 653

61 – VENTILATION DU CHIFFRE D’AFFAIRES

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>Total 31/12/2015</i>	<i>Total 31/12/2014</i>
Participation des collectivités	-103 397		-103 397	-673 383
Cessions immobilières	14 805 077		14 805 077	780 000
Produits d'activités annexes	121 916		121 916	6 018
Locations logements étudiants	612 724		612 724	609 328
Prestation A.M.O. et assistance sur opération Bastide Niel	2 981 364		2 981 364	3 341 884
TOTAL	18 417 685		18 417 685	4 063 847

62 – EFFECTIF MOYEN

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>
Cadres	28
Employés	6
TOTAL	34

63 – SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

<i>Rubriques</i>	<i>Montant</i>
IMPOT DU SUR : Provisions réglementaires : Provisions pour hausse de prix Provisions pour fluctuation des cours Provisions pour investissements Amortissements dérogatoires Subventions d'investissement	Néant
TOTAL ACCROISSEMENTS	
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR : Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) : Provision non déductible sur la participation d'effort construction Provision non déductible sur contribution sociale additionnelle	2 870
TOTAL ALLEGEMENTS	2 870
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	(2 870)

IMPOT DU SUR : Plus-values différées	
CREDIT A IMPUTER SUR : Provision non déductible sur indemnité fin de carrière	216 097
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	(216 097)

6 -ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

61 – ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS

Garantie sur prêt PLS accordée par Bordeaux Métropole pour un montant de 6 213 244 € (construction logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide).

Garantie sur prêt PHARE accordée par Bordeaux Métropole pour un montant de 4 957 897 € (construction logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide).

Garantie reçue de la Banque Arkea pour un montant de 4 130 000 € sur la période du 27 février au 31 mars 2017 correspondant au solde de la cession immobilière des lots C, E et G du 145-149 cours de la Marne à Bordeaux

Garantie reçue par la société INTERPARKING FRANCE avec une inscription de privilège avec réserve de l'action résolutoire jusqu'au 30 avril 2021 sur le solde de la cession du terrain affecté à la construction d'un parking, quai du Maroc à Bordeaux, pour un montant de 900 000 € à échéance au 30 octobre 2020.

62 – ENGAGEMENTS DONNES

Garantie hypothécaire au bénéfice de Bordeaux Métropole de l'immeuble de logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide.

Garantie donnée par une sureté réelle sur l'opération Santé Navale : inscription en privilège du vendeur pour montant de 12 600 000 € jusqu'au 30 juin 2018.

63 - REMUNERATION DES DIRIGEANTS SOCIAUX

La rémunération des organes de direction n'est pas fournie car cela conduirait indirectement à communiquer une rémunération individuelle.

64 - EFFECTIF MOYEN

Trente-quatre personnes y compris le Directeur Général de la Société.

7 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Dénomination sociale	Capital	Q.P Détenue	Val. brute des titres	Prêts, avances et cautions	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux Propres		Val. nette des titres		Résultat
Filiales à + plus de 50%					
Comptes arrêtés au 31 décembre 2015					
SCI BMA-CURSOL	100 000	55%	55 000	2 695 000	804 619
38, rue de Cursol 33000 Bordeaux	338 581		55 000		107 509
SAS D'Aménagement Bastide Niel	2000 000	51%	1 020 000		783 906
Comptes arrêtés au 31 décembre 2015	1 833 802				(166 198)
38, rue de Cursol 33000 Bordeaux					
Participations (10% à 50%)					
Comptes arrêtés au 31 décembre 2014					
Société des Grands Garages Parking de Bordeaux	520 136	27,35%	118 635	Néant	2 569 970
Place de la Ferme de Richemont	3 489 831		118 635		444 002
33075 Bordeaux cedex					

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

38 rue de Cursol
CS 80010
33001 BORDEAUX CEDEX

**Rapport spécial du Commissaire aux Comptes
sur les conventions réglementées
Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2015**

COMMISSARIAT
AUX COMPTES
AUDIT
CONSEIL

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

38 rue de Cursol - CS 80010
33001 BORDEAUX CEDEX

Philippe Lassus
Michel Delbast
Geneviève Labit
Frédéric Gimenez

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de Commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

1. Convention de siège avec la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL

Personne concernée : Monsieur Pascal GERASIMO, Directeur Général de BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT et Président de la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL

Nature et objet :

Convention de siège en date du 7 juillet 2015 définissant les conditions et modalités d'exécution des missions exécutées par BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT au profit de la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL dans le cadre du Traité de Concession. BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT apporte son assistance, son savoir-faire et bénéficie de la rémunération suivante :

Mission	Rémunération au titre de la concession *	Part BMA	Enveloppe maximale *	Facturation
Elaboration du dossier de réalisation	200.000 €	95 %	190.000 €	50% en 2014 50% en 2015
Acquisition, gestion et libération des fonciers Métropole	1.066.244 €	100 %	1.066.244 €	Forfait annuel de 133.280 € * pendant 8 ans à partir de 2015
Acquisition, gestion et libération des autres fonciers	463.207 €	100 %	463.207 €	A la signature de l'acte
Travaux d'aménagement	3.248.980 €	90 %	2.924.082 €	5% des travaux facturés à l'année N
Conduite d'opération (3.360.000 €) :				
Dont pilotage de l'opération	1.907.000 € à actualiser	50 %	953 500 € à actualiser	Forfait annuel sur 14 ans de 68.107,14 € * à actualiser
Dont gestion et administration de la SAS	1.200.000 €	58,33%	700.000 €	Forfait annuel de 50.000 € *
Dont candidature, offre et négociation (dont prestataires)	253.000 €	87 %	220.000 €	2014
Commercialisation des charges foncières	5.584.847 €	10 %	558.485 €	6% de la vente à la signature de l'acte authentique
Clôture d'opération	100.000 € à actualiser	100 %	100.000 € à actualiser	A la clôture

* en euros hors taxe

Modalités :

Au titre de l'application de cette convention de siège, pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, la facturation de BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT s'élève à :

Poste	QP BMA sur la durée du contrat		Facturation au 31/12/2015
Elaboration dossier de réalisation	95,0%	190 000 €	190 000 €
Acquisition, gestion et libération des fonciers Métropole	100,0%	1 066 244 €	199 920 €
Acquisition, gestion et libération des autres fonciers	100,0%	463 207 €	- €
Travaux d'aménagement	90,0%	2 924 082 €	6 226 €
Conduite d'opération - pilotage de l'opération	50,0%	953 500 €	102 161 €
Conduite d'opération - gestion et administration de la SAS	58,3%	700 000 €	50 000 €
Conduite d'opération - candidature offre et négociation	87,0%	220 000 €	220 000 €
Commercialisation des charges foncières	10,0%	220 000 €	- €
Clôture de l'opération	100,0%	220 000 €	- €
		6 957 033 €	768 307 €

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 225-30 du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2 – Location immobilière auprès de la SCI « BMA CURSOL »

Nature et objet :

Dans le cadre d'un bail commercial du 22 décembre 2011, la Société BMA loue des locaux (deuxième, troisième et quatrième étage du bâtiment A) et des places de stationnement au 38-44 de la rue de Coursol à Bordeaux (33000), moyennant un loyer annuel de 113 674 € H.T.

Par avenant en date du 12 décembre 2012, avec effet au 22 décembre 2012, la surface louée a été augmentée de 75,80 m2 pour un loyer supplémentaire annuel de 13 265 € H.T.

Les loyers sont révisés annuellement à la date d'anniversaire du bail.

Modalités :

Le loyer et les charges locatives enregistrés en charges sur l'exercice 2015 s'élèvent à 167 460 € H.T.

3 - Avance en compte-courant à la SCI « BMA-CURSOL »

Nature et objet :

Par convention du 18 mars 2010, les associés de la SCI BMA-CURSOL se sont engagés à consentir des avances en compte-courant pour un montant maximal de 4 900 000 €, réparties au prorata du capital détenu par chacun des associés.

Modalités :

Au 31 décembre 2015, les avances en compte-courant réalisées par BMA représentent 2 695 000 €, rémunérées au taux de 2 %, soit 53 900 € de produits financiers.

4 - Gestion administrative, technique et financière pour la SCI « BMA-CURSOL »

Nature et objet :

Lors de l'Assemblée du 27 mars 2013 de la SCI BMA-CURSOL, les associés ont approuvé à l'unanimité la reconduction du forfait de gérance par la Société BMA pour 30 000 € H.T. annuels.

La gérance intègre la mise en place de l'exploitation, la gestion de l'immeuble et la gestion locative.

Modalités :

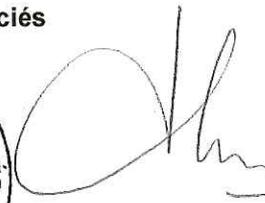
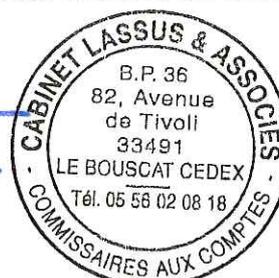
BMA a facturé 30 000 € H.T. à la SCI BMA CURSOL au titre de la gérance pour cet exercice.

Fait au Bouscat, le 18 mars 2016

SCP Cabinet LASSUS et Associés



Frédéric GIMENEZ



Philippe LASSUS