



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 16/10/18

Reçu en Préfecture le : 16/10/18
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 15 octobre 2018
D - 2018/431

Aujourd'hui 15 octobre 2018, 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, Monsieur Gérard CARMONA, Madame Anne WALRYCK, 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 RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, 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 François JAY, *Monsieur Yassine LOUIMI présent jusqu'à 15h30 et Monsieur Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM présent jusqu'à 15h45*

Excusés :

Monsieur Marc LAFOSSE, Madame Catherine BOUILHET

**BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT (BMA).
Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie
mixte au titre des articles L.2313-1, L.2313-1-1
et L.1524-5 du Code Général des Collectivités
Territoriales. Rapport 2018. Exercice 2017. Information.**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport est celui des représentants de la Ville de Bordeaux désignés comme administrateurs au sein de la société d'économie mixte (SEM) Bordeaux Métropole Aménagement (BMA). Il se propose de faire un point synthétique sur la SEM.

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

Trois chapitres seront traités successivement :

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

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

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

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

En résumé au titre de l'exercice 2017 :

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'exercice 2017 se caractérise par un repli du volume des opérations traitées en valeur résultant de la baisse des opérations en mandat (80,02 M€, soit un repli de 8,7 % par rapport à l'exercice 2016). Par ailleurs, les opérations propres apportent une contribution importante au résultat de l'exercice 2017. Cet exercice est marqué par le maintien d'un bon niveau d'activité et le dénouement favorable d'opérations propres engagées en 2012. L'opération de construction de l'îlot 6 de la ZAC du Quai Chaigneau-Bichon à Lormont, les opérations Queyries à Bordeaux et l'îlot 2 de Mérignac ont été vendus. Les logements sociaux pour étudiants et le foyer de jeunes travailleurs de Ferbos de l'îlot Santé Navale ont été livrés à leur gestionnaire et produisent des loyers à compter d'août 2017. Trois grandes opérations d'aménagement urbain sont en phase de clôture et une, la ZAC Mérignac Centre-ville, est en cours de réalisation. Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet en 2015.

Sur le plan financier, l'année 2017 se traduit par une baisse du résultat d'exploitation (- 41 K€), compensée par une hausse du résultat exceptionnel (+ 27 K€), une quasi-stabilité du résultat financier et une baisse de la charge d'impôt sur les sociétés (- 63 K€). Il en ressort une hausse du résultat net de l'exercice 2017 (+ 47 K€) qui atteint + 934 K€ et une amélioration du taux de rentabilité porté à 23,7 %. La situation financière de BMA est saine.

1 VIE SOCIALE

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

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

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
CA (95^{ème} séance)	09/03/2017	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal de la séance du 18/03/2016. - Proposition à l'AGO du renouvellement du mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne Aquitaine pour une durée de 6 ans. - Information de la désignation de M. François de Waroquier, directeur général de Domofrance, en remplacement de M. François Cornuz révoqué. - Approbation de l'actualisation des procédures de consultation mises en œuvre par la société pour ses marchés sur le fondement de l'ordonnance 2015-899 du 23/07/2015 et du décret 2016-3602 du 25/03/2016. - Sur la base des bons résultats de la société en 2016, décision de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - Approbation des opérations de mécénat réalisées en 2016. - Présentation de l'activité de la société en 2016 et approbation des orientations et des décisions prises en 2016, notamment les acquisitions, les promesses, les ventes réalisées, les contrats de prêts signés et les différentes dépenses engagées : <ul style="list-style-type: none"> o les opérations d'aménagement urbain : ZAC du « Coeur de Jalle » à Saint Médard en Jalles, ZAC « Coeur de Bastide » à Bordeaux, ZAC du centre-ville de Mérignac ; o les mandats de construction publique et les mandats privés ; o les opérations propres : Îlot de Santé Navale, Résidence sociale pour jeunes « Santé Navale » : Foyer des jeunes travailleurs (FJT) et logements locatifs sociaux pour étudiants, Îlot de la « Fourrière » des Bassins à flot, Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide, Îlot D3 de la ZAC «Coeur de Bastide », réalisation d'un îlot tertiaire dans l'îlot 1 et d'un îlot de logements dans l'îlot 6 de la ZAC « Chaigneau-Bichon » à Lormont, Îlot 2 de la ZAC de Centre-ville de Mérignac, Opération ESUS de l'îlot B034 de la ZAC Bastide Niel, réalisation d'un CADA (centre d'accueil pour demandeurs d'asile) de 80 places sur l'îlot B107 de la ZAC Bastide Niel, réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants et restructuration-réhabilitation du Mess des officiers sur l'îlot B072 de la ZAC Bastide Niel. - Approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2016. - Approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2016 à présenter à l'AGO. - Arrêté définitif des comptes 2016, tels que présentés dans le rapport de gestion et le rapport annuel du commissaire aux comptes. Décision de donner quitus de leur gestion au Président et au Directeur général et de proposer à l'AG d'affecter le résultat bénéficiaire en report à nouveau. Approbation du rapport de gestion. - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2016 entre BMA et la SAS d'aménagement Bastide Niel (dont BMA détient 51 % du capital). Au titre de l'élaboration du dossier de réalisation, l'acquisition et la gestion des fonciers Métropolitains, les travaux d'aménagement, la conduite d'opération, la facturation cumulée au 31/12/2016 de BMA est de 1 033 136 € dont 264 829 € pour le seul exercice 2016.

		<ul style="list-style-type: none"> - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2016 entre BMA et la SCI BMA-CURSOL. En 2016, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € soit 53 900 € de produits financiers) ; facturation par BMA de 30 000 € HT au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA, hors dotation du pas-de-porte, pour 170 912,61 € HT ; supplément de pas-de-porte facturé par la SCI BMA-CURSOL pour 6 140,12 € HT portant le montant total du pas-de-porte à 338 380,70 € depuis la prise de location. - Information sur le deuxième arrêté des comptes de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 41,5 K€ en 2016, contre un résultat déficitaire de - 166,2 K€ en 2015. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2017 est de + 49,5 K€. - Information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 102 K€ en 2016, contre 107,5 K€ en 2015. - Présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2016. - Approbation du budget pour 2017.
A.G.O.	30/03/2017	- <i>Faute de quorum suffisant, l'AG est reportée au 18/04/2017.</i>
A.G.O.	18/04/2017	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2016. - Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2016. - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2016. - Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé. - Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce. - Approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de 2016. - Affectation du résultat de l'exercice 2016. - Information sur l'expiration du mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne Aquitaine-Poitou-Charentes et décision de renouvellement jusqu'au 31/12/2022.
CA (96^{ème} séance).	12/12/2017	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal de la séance du 09/03/2017. - Constatation de la démission de M. Michel Duchène de ses fonctions de Président du Conseil d'administration. - Nomination de M. Denis Mollat comme administrateur privé pour une durée de 6 années. Election du Président du Conseil d'administration. Les administrateurs élisent M. Denis Mollat. - Reconduction de M. Pascal Gérasimo dans les fonctions de directeur général. - Sur le fondement de l'article 19 des statuts, confirmation de l'option pour la dissociation des fonctions de Président de Conseil d'administration et de Directeur général. - Désignation de MM. Denis Mollat, Jérôme Siri et Pascal Gérasimo pour siéger à la commission des marchés de la SEM. - Concernant la SAEML (société anonyme d'économie mixte locale) « Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux », transformation de la SAEML en SA (société anonyme) de droit commun, transfert de son siège social au siège de BMA, sous la direction générale de M. Pascal Gérasimo. - Estimation du résultat prévisionnel pour l'exercice 2017 et du projet de budget pour l'exercice 2018. - Actualisation des procédures de consultation de BMA.
CA (97^{ème} séance)	30/01/2018	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal de la séance du 12/12/2017. - Adoption de l'ensemble des propositions relatives à l'engagement de la convention d'utilité sociale (CUS), à l'association des personnes publiques (Bordeaux Métropole, ville

		<p>de Bordeaux et Conseil départemental de la Gironde), à la concertation des locataires.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Décision de convoquer l'Assemblée générale extraordinaire afin de modifier les statuts (modification de l'article 6, suppression de l'article 16 et nouvelle rédaction de l'article 14.1.3). - Sur la base des bons résultats de la société en 2017, décision de l'attribution au directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - Approbation des opérations de mécénat réalisées en 2017. - Approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2017. - Approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2017 à présenter à l'AGO. - Arrêté définitif des comptes 2017, tels que présentés dans le rapport de gestion et le rapport annuel du commissaire aux comptes. Décision de donner quitus de leur gestion au Président et au Directeur général et de proposer à l'AG d'affecter le résultat bénéficiaire en report à nouveau. Approbation du rapport de gestion. - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2017 entre BMA et la SAS d'aménagement Bastide Niel (dont BMA détient 51 % du capital). Au titre de l'élaboration du dossier de réalisation, l'acquisition et la gestion des fonciers Métropolitains, les travaux d'aménagement, la conduite d'opération, la facturation cumulée au 31/12/2017 est de 1 378 011 € dont 344 875 € pour le seul exercice 2017. - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2017 entre BMA et la SCI BMA-CURSOL. En 2017, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € ayant généré 43 120 € de produits financiers) ; facturation par BMA de 30 000 € HT au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA, hors dotation du pas-de-porte, pour 171 963,22 € HT ; supplément de pas-de-porte facturé par la SCI BMA-CURSOL pour 6 140,12 € HT portant le montant total du pas-de-porte à 338 380,70 € depuis la prise de location. - Information sur le troisième arrêté des comptes de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 33 K€ en 2017. Le résultat cumulé de 2015 à 2017 est de – 91,6 K€. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2018 est de + 59,7 K€, ce qui réduirait le résultat déficitaire cumulé à + 31,9 K€. - Information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-CURSOL qui dégage un bénéfice de 203,8 K€ en 2017 contre 102 K€ en 2016. - Approbation des actions et décisions prises par M. Pascal Gérasimo, représentant permanent de BMA au Conseil d'administration et aux assemblées générales de la société anonyme d'économie mixte locale « Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux », transformation de la SAEML en SA (société anonyme) de droit commun, transfert de son siège social au siège de BMA. - Présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2017. - Approbation du budget pour 2018.
A.G.O.	27/02/2018	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2017. - Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2017. - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017. - Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

		<ul style="list-style-type: none"> - Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce. - Approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de 2017. - Affectation du résultat de l'exercice 2017. - Ratification de la nomination de M. Denis Mollat en qualité d'administrateur privé pour une durée de 6 années. - Information de la nomination de M. Denis Mollat comme Président du Conseil d'administration. - Information sur l'expiration des mandats d'administrateur de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine, de l'association Comité des Banques de la Gironde de la Fédération Bancaire Française et de la SA d'HLM Domofrance et décision de renouvellement pour 6 ans jusqu'au 31/12/2023.
A.G.E.	27/02/2018	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation de la modification des statuts : modification de l'article 6 pour ouvrir la possibilité à des personnalités non actionnaires d'entrer au Conseil d'administration de BMA, suppression de l'article 16 qui obligeait chaque administrateur privé à être propriétaire d'au moins une action, nouvelle rédaction de l'article 14.1.3 pour supprimer la mention de 16 sièges et maintenir la référence au nombre d'administrateurs des collectivités territoriales (10).

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

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

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

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

2.1 Conventions d'aménagement avec Bordeaux Métropole

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

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

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

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

Les objectifs du projet sont :

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

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

Le compte rendu d'activité comptable (CRAC) de l'exercice 2010 et le dossier de clôture définitif ont été adressés à La Cub le 4 juillet 2011. Un excédent de 43 305 € a été constaté lors de la clôture des comptes (cf. infra). Il sera reversé à Bordeaux Métropole après approbation du CRAC et du bilan de clôture. **Le dossier de clôture transmis en 2013 à La Cub, est en attente d'approbation à fin 2017.**

2.1.2 ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC s'établit à 50,24 M€ TTC (soit 42,81 M€ HT) (dont bilan aménageur 41,67 M€ TTC, soit 35,61 M€ HT). La participation communautaire est de 21,33 M€ TTC dont 8,57 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par la Cub et 12,522 M€ TTC hors groupe scolaire (10,31 M€ HT).

Le CRAC de clôture sera adressé en 2018 à Bordeaux Métropole pour approbation.

2.1.3 ZAC « Quai Chaigneau-Bichon » à Lormont

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

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

Le Conseil communautaire du 18 octobre 2002 a confié à BMA la réalisation de la ZAC « Quai Chaigneau-Bichon » à Lormont, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée le 27 novembre 2002 pour une durée initiale de 5 ans. La Convention de concession a été une dernière fois prolongée au 31 décembre 2013 par un avenant n°4 signé le 21 janvier 2010. Une délibération communautaire du 23 septembre 2011 donne quitus à BMA pour sa mission de mandataire et valide de régler à BMA la rémunération prévue pour l'accomplissement de la mission. La délibération communautaire n°2013/0138 du 22 mars 2013 a autorisé la cession des îlots 1 et 6 à BMA. La SEM a engagé la dernière phase opérationnelle de la transformation du bourg doyen avec le lancement en opérations propres de l'îlot 1 et de l'îlot 6 pour la réalisation d'un programme de 16 logements de qualité proposés en accession modérée visant à accueillir de nouvelles familles.

L'opération s'est achevée le 31 décembre 2013. L'excédent de bilan de 19 725 € HT fera l'objet d'une restitution auprès de Bordeaux Métropole (cf. infra). Le dossier de clôture transmis en juin 2014 à La Cub, est en attente d'approbation à fin 2017.

2.1.4 ZAC du « centre-ville » de Mérignac

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

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

Le Conseil communautaire du 23 novembre 2007 a confié à BMA la concession d'aménagement de la ZAC « centre-ville » de Mérignac. Le traité de concession a été signé le 21 janvier 2008 pour 7 ans. Un avenant n°1, signé le 3 septembre 2008, a permis un versement partiel de la participation en anticipation du premier CRAC et de faire face aux premières dépenses notamment d'acquisitions. L'avenant n°2 du 28 août 2013, prolongeant la concession au 31 décembre 2016, a été approuvé par le Conseil communautaire du 12 juillet 2013 (délibération n°2013/0511). L'avenant n°3 du 30 décembre 2016, prolongeant la fin de la concession jusqu'au 31 décembre 2020, a été approuvé par le Conseil métropolitain du 16 décembre 2016 (délibération n°2016-807).

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

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

L'année 2017 permet :

- L'acquisition foncière par BMA à Bordeaux Métropole d'une emprise constitutive de l'îlot 2 (parcelles BV 3, BV 7, BV 598, BV 780, BV 881 et partie de BV 886) signée le 6 janvier 2017 et autorisée par délibération métropolitaine du 17 février 2017.
- L'îlot 2, situé au Nord de la ZAC, propose un programme de 11 474 m² de SDP : 7 903 m² pour 111 logements, 3 571 m² dédiés à un centre commercial (18 cellules) et 179 places de stationnement voitures et emplacements vélos. Le recours contentieux déposé en août 2015 sur le permis de construire délivré en avril 2015, a été rejeté en novembre 2016. L'arrêté de transfert du permis de construire a été signé en février 2017 et affiché sur le site par le Groupe Pichet, meilleure offre.
- La procédure relative au versement d'indemnités d'éviction aux locataires des biens dont BMA est propriétaire s'est également poursuivie. A fin 2017, le total des indemnités d'éviction estimé est de 1,330 M€, en baisse par rapport à 2016 (1,675 M€) mais le pourvoi en cassation de la Banque Nationale de Paris (BNP) maintient un risque très important sur le bilan global de cette opération (pour mémoire, la demande de la BNP en appel était de 2,99 M€).

La ZAC du centre-ville de Mérignac est la seule opération réalisée aux risques du concessionnaire. Le résultat prévisionnel de la ZAC est couvert par l'engagement de la collectivité dont la participation totale est fixée à 6 161 K€ (cf. infra). Une provision de 400 K€ est constatée dans les comptes de BMA afin de couvrir le risque latent lié aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC au risque du concessionnaire. Une provision de 3 719 K€ a été constituée en 2017 afin de provisionner les travaux à effectuer sur les aménagements publics des rues Beaumarchais et de la vieille église.

Le CRAC 2016 a été approuvé par délibération n°2017-832 du Conseil de Bordeaux Métropole du 22 décembre 2017. Au 31 décembre 2016, le bilan est arrêté à 21,90 M€ TTC (soit 19,73 M€ HT), dont bilan aménageur : 20,70 M€ TTC (soit 18,53 M€ HT).

La participation communautaire reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation soit 7,36 M€ dont 1,2 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par la commune de Mérignac et 6,16 M€ au titre de la participation métropolitaine.

2.2 Les opérations propres

2.2.1 Îlot de Santé 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 règlements ont été étalés en quatre phases, de la signature de l'acte au solde en 2017.

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

Pour rappel, un acte de vente a été signé le 11 septembre 2015 entre BMA et le groupe Pichet pour la réalisation du projet de 19 682 m² pour un montant de 12,230 M€ HT. La SCCV URBAN'ART (Groupe Pichet) réalisera environ 320 logements, une résidence hôtelière, une résidence services pour étudiants, une crèche privée, un gymnase (cédé en vente en l'état futur d'achèvement au Conseil régional d'Aquitaine), des locaux commerciaux, la conservation de la chapelle et le parking souterrain. Le paiement est intervenu à la signature pour 8,1 M€ HT, le solde, soit 4,130 M€, HT a été versé en 2017. Le produit de la vente des lots centraux et du cours de la Marne a permis de rembourser le découvert individualisé à la CDC fin décembre 2015 et d'anticiper le versement du deuxième pacte de 1,4 M€ dû à la ville de Bordeaux au 31 décembre 2016 et de régler le solde (9,1 M€ HT) à la Ville le 26 décembre 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le coût de revient de l'opération a été arrêté à 10,64 M€ HT et 11,22 M€ TTC (foncier : 4,48 M€, travaux, honoraires, frais : 6,02 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,13 M€ et TVA à la livraison :

0,58 M€). Le financement de l'opération sera assuré à 57 % par des emprunts (6,36 M€), à 4 % par des subventions de l'Etat (0,42 M€), à 5 % par des subventions de la Région (0,64 M€), à 1 % par des subventions du Conseil départemental (0,15 M€), à 7 % par des subventions de Bordeaux Métropole (0,74 M€), à 3 % par des subventions de la ville de Bordeaux (0,30 M€), à moins de 1 % par des subventions de la Caisse d'allocations familiales (CAF) (0,1 M€), 2 % par des subventions pour surcharge foncière (0,26 M€) et à 20 % par les fonds propres de BMA (2,25 M€).

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

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

Le rôle de BMA a consisté en le portage foncier et le portage d'études.

L'opération visait à concevoir une opération économique globale intégrant les équipements indispensables au fonctionnement de la Cité des Civilisations du Vin (hôtel de luxe et services associés, galerie commerciale, marché des produits et des productions locales, bureaux, stationnement). BMA a conçu le programme de cette opération et a porté le foncier et les études.

En 2014, BMA a acquis auprès de la ville de Bordeaux des parcelles de 18 947 m² (surface au sol) pour 7,8 M€ TTC.

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

En 2015, une étude de faisabilité a été présentée au Maire pour l'utilisation des silos en hôtel 3 étoiles ; des démarches de commercialisation ont été menées auprès de professionnels avec des projets aboutis (ouverture du parking de la Cité du Vin en 2016 et de la halle de Bacalan en 2017, réalisation en cours des bureaux, démarrage à venir de la construction d'un hôtel puis de la sente) ou abandonnés (projet de l'hôtel 3 étoiles). Concernant le parking, BMA a vendu en novembre 2015 à Interparking le lot d'une emprise de 2 007 m² pour 3 M€ TTC soit 2,5 M€ HT. Le parking provisoire a été livré en juin 2016 et le silo de stationnement a été inauguré en juin 2017.

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

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

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

Les lots vendus par BMA correspondent :

- aux 4 lots cédés au groupe Legendre le 26 avril 2016, qui présentent les surfaces au sol suivantes :

- « Halle de Bacalan » : 3 474 m²,
- « sente piétonne » : 991 m²,
- « bureaux » : 4 259 m²,
- « hôtel » : 8 363 m².

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

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

L'engagement financier de BMA vis-à-vis de la ville de Bordeaux était de 7,8 M€ TTC au début de l'opération ; il est désormais soldé (ont été réglés : 2,7 M€ en 2014, 2,5 M€ en 2015, 2,6 M€ en 2016).

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

Les frais (2,64 M€) correspondent :

- aux frais d'études préalables : programmiste, étude de marché,

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

2.2.4 Ensemble foncier 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 à BMA le 18 décembre 2012 du foncier (13 231 m²) pour 3,8 M€ TTC. Ces parcelles, situées à l'angle de la rue Reignier et du quai de Queyries, avec celle de « Tout Electric » et celle de Bordeaux Métropole constituent l'ensemble foncier de l'îlot Queyries pour une surface totale de 23 000 m².

BMA a retenu l'équipe « MVRDV » pour l'élaboration d'un schéma directeur architectural et urbain. Le permis d'aménager a été délivré le 19 août 2013 mais un recours gracieux a été adressé en octobre 2013 au Maire de Bordeaux demandant l'annulation du permis d'aménager. Un permis d'aménager modificatif a été établi en 2015. Compte tenu des délais de recours, le permis d'aménager est désormais validé. L'arrêté du permis d'aménager a été prorogé le 7 juin 2016.

Le lot A correspond à du foncier de BMA. L'acte d'acquisition du terrain appartenant à BMA pour 18 819 m² de surface plancher a été signé le 27 janvier 2017 pour 8,930 M€ TTC et 7,442 M€ HT, réglé intégralement sur l'exercice 2017 (produits de cessions immobilières enregistrés en 2017, cf. paragraphe 3.2.1). Le lot B correspond à du foncier privé. Une convention d'adhésion aux principes d'aménagement de l'ensemble foncier du quai de Queyries a été signée entre BMA et Kaufman & Broad. Des contributions financières aux études préalables d'aménagement portées par BMA (165 K€ HT) lui ont été versées. Des charges afférentes aux équipements communs réalisés par l'aménageur et à la coordination seront perçues par BMA (567 K€).

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

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

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

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

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

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

BMA reste propriétaire du terrain et assure le portage des études et murs que l'EHPAD de la Croix Rouge louera. Le dossier de demande d'aide à l'investissement porté conjointement par BMA et la Croix Rouge a reçu un accord en décembre 2017 pour 1,291 M€.

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

Les frais (8,5 M€) correspondent :

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

2.2.6 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

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

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

Concernant l'îlot 1, la ville de Lormont a exprimé fin 2013 son souhait de se porter acquéreur de cet îlot et des études déjà réalisées. Cette cession n'a pas abouti. Une promesse de vente a été signée le 23 mai 2016 avec un promoteur privé ; aussi, un nouveau permis de construire a été délivré le 28 septembre 2017.

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

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

2.2.7 Îlot 2 de la ZAC de Centre ville de Mérignac

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

Cet îlot fait partie d'une ZAC concédée à BMA en 2007, le traité de concession étant signé le 21 janvier 2008. L'échéance, initialement prévue le 31 décembre 2014, a été reportée au 31 décembre 2016 puis au 31 décembre 2020.

BMA a procédé aux acquisitions foncières des parcelles formant l'îlot 2 et a lancé fin 2012 des études de programme. La ZAC prévoit pour cet îlot la réalisation d'un ensemble immobilier de 13 700 m² de SHON dont 8 480 m² affectés à du logement libre et à du locatif social et 5 220 m² situés au rez-de-chaussée et affectés aux commerces, services et un parking d'environ 160 places.

Le permis de construire de l'îlot a été obtenu en avril 2015 pour 11 475 m² de SDP. Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme commercial a été obtenu en mai 2015. Les travaux de désamiantage et de déconstruction ont été réceptionnés en janvier 2016 permettant la finalisation des fouilles archéologiques en février 2016.

Un recours gracieux a été adressé à la ville de Mérignac en juin 2015 et un recours contentieux déposé devant le tribunal administratif en août 2015. Cette procédure suspend le délai de validité du permis. BMA en collaboration avec le cabinet Rivière Morlon a déposé un mémoire en réplique en janvier 2016 demandant l'irrecevabilité du recours pour excès de pouvoir. Par un jugement du 3 novembre 2016, le Tribunal administratif de Bordeaux a débouté le requérant de sa demande. Le permis de construire de l'îlot 2 est devenu définitif.

Une promesse de vente a été signée le 16 décembre 2016 et l'acte de vente a été réitéré le 30 novembre 2017 en faveur du Groupe Pichet pour un montant de 10,202 M€ TTC ou 9,302 M€ HT. Le montant couvre la vente d'un terrain (8,502 M€ HT) et des études (0,8 M€ HT) (produits de cessions immobilières enregistrés en 2017, cf. paragraphe 3.2.1).

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 0,80 M€ (le foncier est rattaché à la ZAC pour 8,50 M€), travaux, honoraires et frais : 0,47 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,08 M€, résultat dégagé par la plus-value sur cession des études : 0,25 M€). Le financement de l'opération a été assuré à 100 % par les recettes de cessions des études (0,8 M€).

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

Cet îlot multifonctionnel intègre notamment un parc silo en superstructure d'au moins 200 places, des fonctions de logistique urbaine et un pôle de services urbains de proximité (conciergerie...). Les premières études de programmation ont été livrées fin 2016. Le développement effectif est conditionné par la libération du foncier actuellement occupé par des associations qui bénéficiaient de titres d'occupation temporaires non renouvelées. Les lieux n'ont pas été libérés comme prévu au 31 décembre 2017.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 10 M€ (foncier : 0,4 M€, études, honoraires, frais : 9 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,6 M€). Le financement de l'opération sera assuré à 92 % par les recettes de cessions (places de stationnement, espaces service urbain et logistique, complément constructible...) (9,25 M€) et à 8 % par des subventions « écocité » (0,75 M€).

2.2.9 Réalisation d'un Centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) de 100 places sur l'îlot B107 (partie 1) de la ZAC Bastide Niel

A la demande du Centre communal d'action sociale (CCAS) de la ville de Bordeaux, BMA a engagé en 2016 les études de programmation et de faisabilité d'un CADA de 80 places sur la ZAC Bastide Niel. Le Conseil d'administration du CCAS a validé en mars 2017 le dispositif présenté et a fait savoir qu'il souhaitait pouvoir porter le projet à 100 places. La demande a été satisfaite, les chiffres présentés dans ce rapport sont donc actualisés et correspondent à ce projet de 100 places.

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

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

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

Les frais (4,09 M€) correspondent :

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

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

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

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

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

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

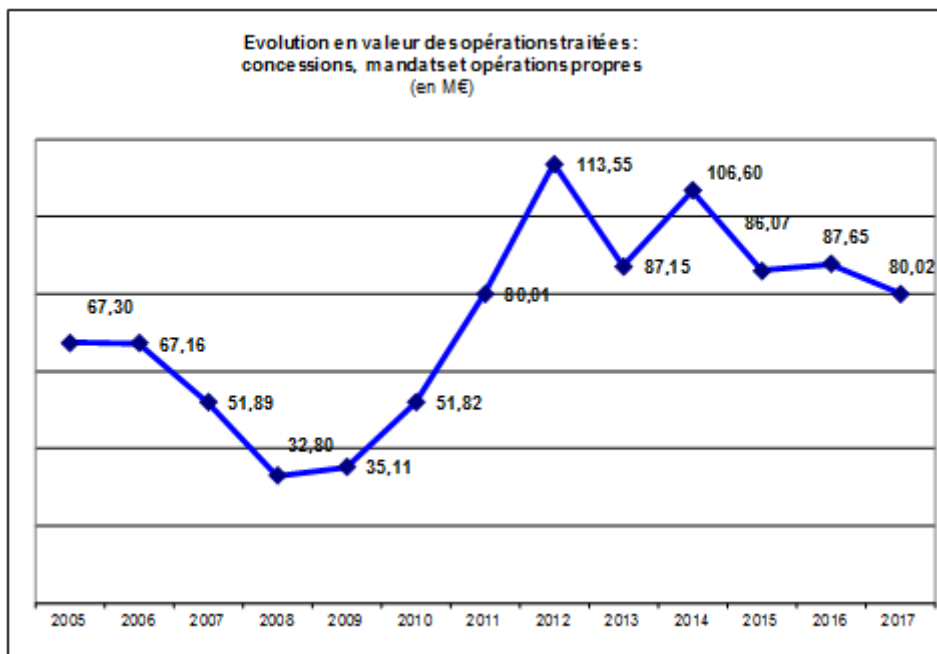
L'opération propre envisagée par BMA est annulée. Cet îlot est commercialisé par la SAS d'aménagement Bastide Niel dans le cadre de la ZAC Bastide Niel.

3 SITUATION FINANCIERE DE BMA

BMA est une SEM d'aménagement chargée d'opérations en concession et en mandat. Elle intervient pour le compte de ses cocontractants : principalement la Région et Bordeaux Métropole, mais aussi le Département de la Gironde et plusieurs communes de l'agglomération et du département. La SEM peut être concessionnaire d'opérations publiques d'aménagement, conduire directement pour son propre compte des opérations privées d'intérêt général et enfin réaliser des études d'urbanisme et de programmation.

3.1 L'activité de la société

La valeur des opérations traitées par la société est un indicateur du niveau d'activité des SEM d'aménagement ; il représente le montant TTC des dépenses réalisées toutes opérations confondues. En 2017, la valeur des opérations traitées est de 80,02 M€, en repli de 8,7 % par rapport à l'exercice 2016.



L'exercice 2017 se caractérise par un repli du volume des opérations traitées en valeur résultant d'une réduction relative du montant des opérations en mandat. Par ailleurs, les opérations propres apportent une contribution importante au résultat de l'exercice 2017. Trois grandes opérations d'aménagement urbain sont en phase de clôture et une, la ZAC Mérignac Centre-ville, est en cours de réalisation. Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet en 2015.

3.2 Les comptes de l'exercice 2017

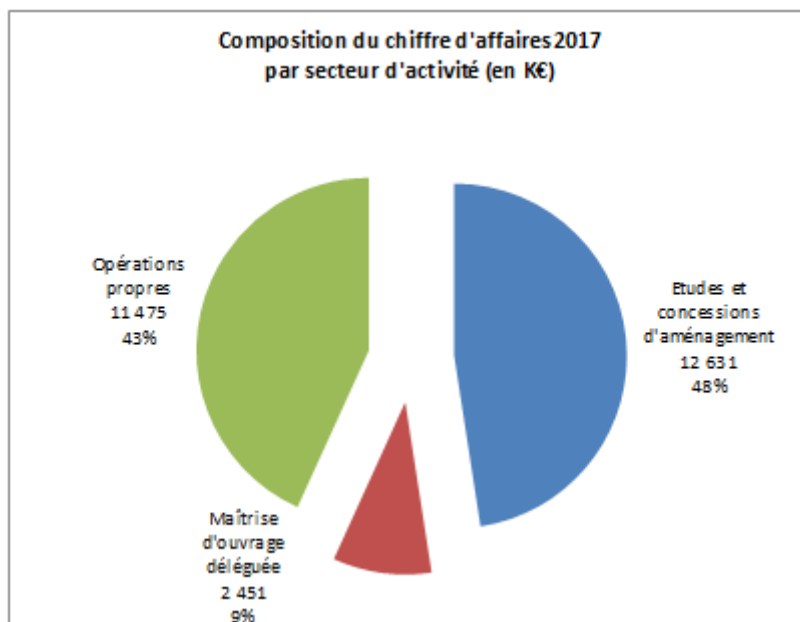
L'activité de la société est réalisée au travers de trois cadres juridiques : des opérations en propre, des opérations en tant que mandataire de collectivité et des opérations d'aménagement concédées.

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

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

3.2.1 L'analyse du chiffre d'affaires

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Le compte de résultat

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

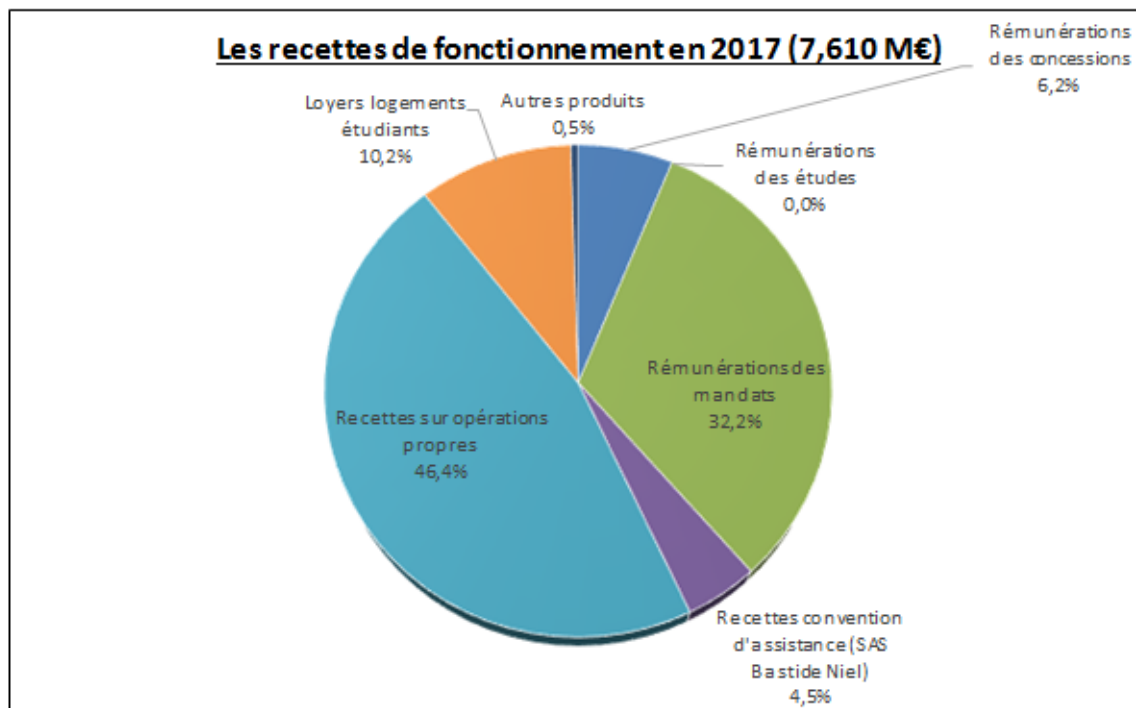
BMA - Compte de Résultat - En K€	2 016	2 017	évol 2017/2016 %	évol 2017/2016 K€
Rémunérations sur concessions	15	474	3072,5%	459
Etudes				0
Rémunérations sur mandats	2 759	2 451	-11,2%	-308
Conseil régional	2 669	2 406	-9,5%	-262
Bordeaux Métropole				0
Ville de bordeaux				0
Autres collectivités et privés	100	45	-55,4%	-56
Recettes des études en cours (ZAC BASTIDE NIEL)	265	345	30,2%	80
Recettes cessions sur opérations propres	11 350	10 694	-5,8%	-656
Recettes sur variation des encours d'études et des stocks fonciers	-9 518	-7 166	-24,7%	2 352
Loyers logements étudiants	618	775	25,4%	157
Transferts de charges	15	28	85,3%	13
Autres produits	37	9	-76,2%	-28
dont reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	1	1	-25,4%	0
Produits d'exploitation hors concessions	5 541	7 610	37,3%	2 069
Activité des concessions	910	8 899	878,1%	7 989
Produits d'exploitation toute activité	6 451	16 509	155,9%	10 059
Frais de personnel	-2 984	-3 335	11,8%	-351
Frais divers de gestion	-132	-135	2,2%	-3
Services extérieurs	-382	-331	-13,3%	51
Dépenses d'opérations propres	-264	-1 829	591,5%	-1 564
Acquisition parking				0
Acquisitions foncières et frais de notaire	-53	0	-100,0%	53
Sous-traitance sur opérations propres	-212	-1 829	763,4%	-1 617
Locaux (loyers, charges, entretien réparations)	-282	-304	7,9%	-22
Impôts et taxes	-189	-279	47,6%	-90
Dotations aux amortissements et provisions (hors concessions)	-368	-500	35,6%	-131
dont dotations aux amortissements sur immobilisations	-302	-394	30,5%	-92
dont dotations aux provisions sur actif circulant	0	0		0
dont dotations aux provisions pour risques et charges	-66	-105	58,3%	-39
Charges d'exploitation hors concessions	-4 602	-6 712	45,9%	-2 111
Activité des concessions	-910	-8 899	878,1%	-7 989
Charges d'exploitation toute activité	-5 511	-15 612	183,3%	-10 100
Résultat d'exploitation	939	898	-4,4%	-41
Produits financiers	766	611	-20,2%	-155
dont reprises aux amortissements et provisions	0	0		0
Charges financières	-393	-239	-39,3%	154
dont dotations aux amortissements et provisions	0	0		0
Résultat financier	373	373	-0,1%	0
Résultat courant	1 312	1 270	-3,2%	-42
Produits exceptionnels	36	62	74,6%	27
dont prod. Except. Sur opération en capital	30	62		
dont reprises sur provisions et transferts de charges	0	0		
Charges exceptionnelles	0	0	0,0%	0
dont ch. Except. Sur opération en capital	0	0		
dont dotations aux amortissements et provisions	0	0		
Résultat exceptionnel	35	62	75,3%	27
Résultat comptable avant IS	1 347	1 332	-1,1%	-15
Impôt sur les sociétés	-461	-399	-13,6%	63
Résultat net	886	934	5,3%	47

Source 2017 : document C4 du 30/01/2018 - rapport de gestion - p.213 + rapport cac

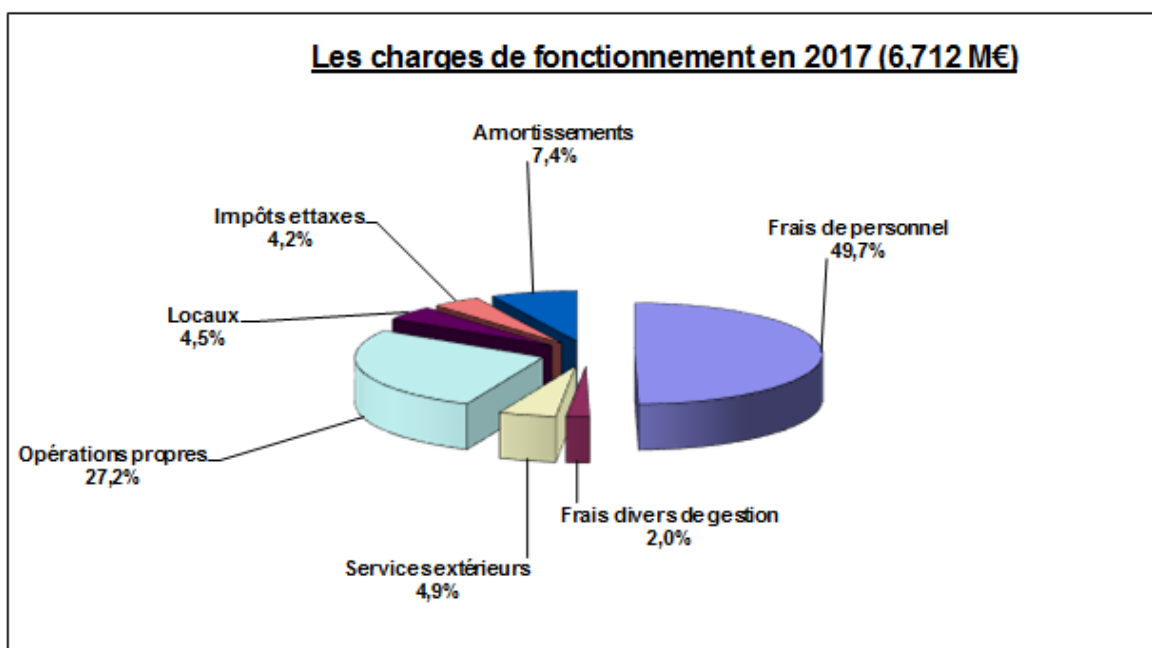
Les **recettes de fonctionnement** (produits d'exploitation hors concession) s'élèvent en 2017 à 7,610 M€ contre 5,541 M€ en 2016.

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

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



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

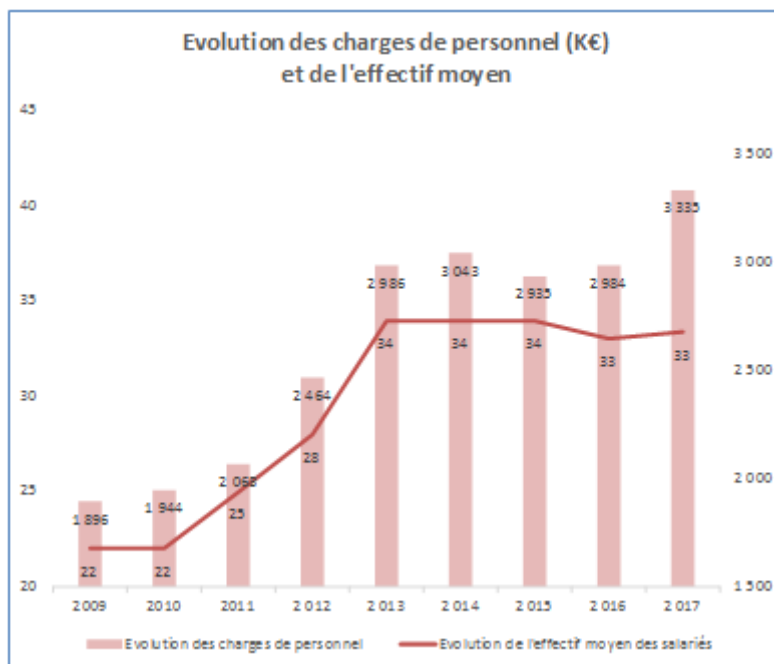


En 2017, les charges de fonctionnement concernent à près de 50 % des dépenses de personnel.

Après une hausse de 18,4 % en 2012, 19,4 % en 2013 et 1,7 % en 2014, les charges de personnel fléchissent de 2,2 % en 2015 et 1,9 % en 2016 puis se relèvent de 11,8 % en 2017.

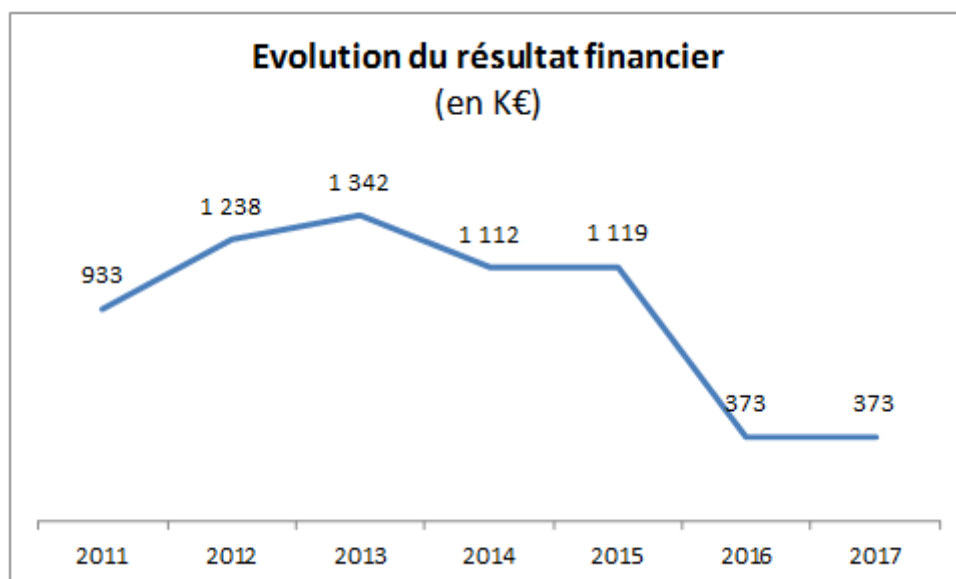
L'augmentation de 11,8 % des charges de personnel en 2017 résulte, selon la direction de la SEM, d'un retour de congé parental et d'un nouvel entrant (2,16 %), de promotions et primes exceptionnelles (3,44 %), d'indemnités de départs (2,63 %), d'augmentation de charges patronales (2,28 %), de frais de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

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



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

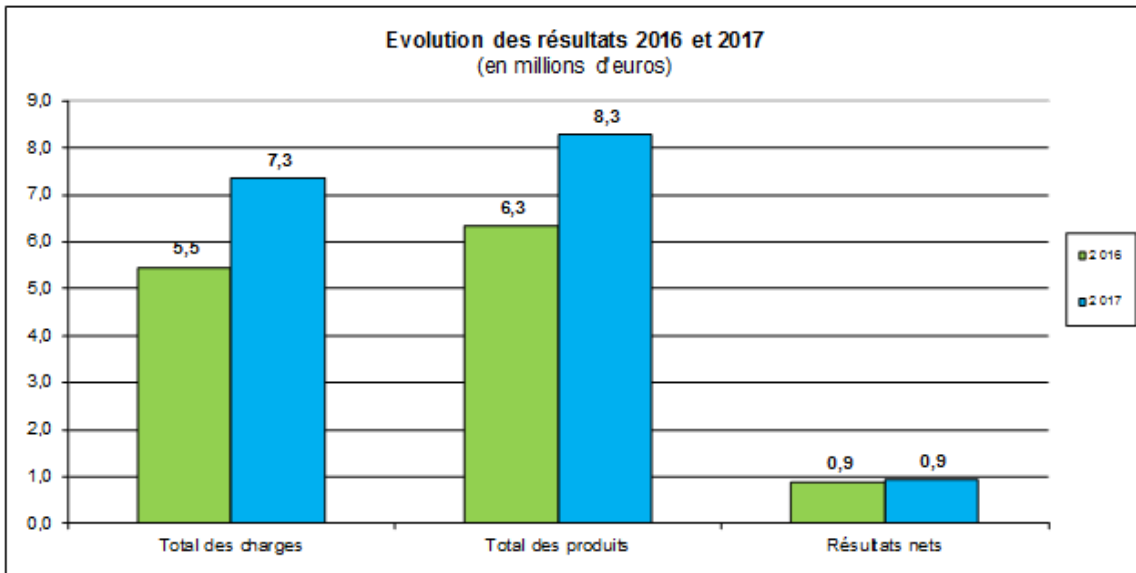
Le **résultat financier** est stable avec 373 K€.



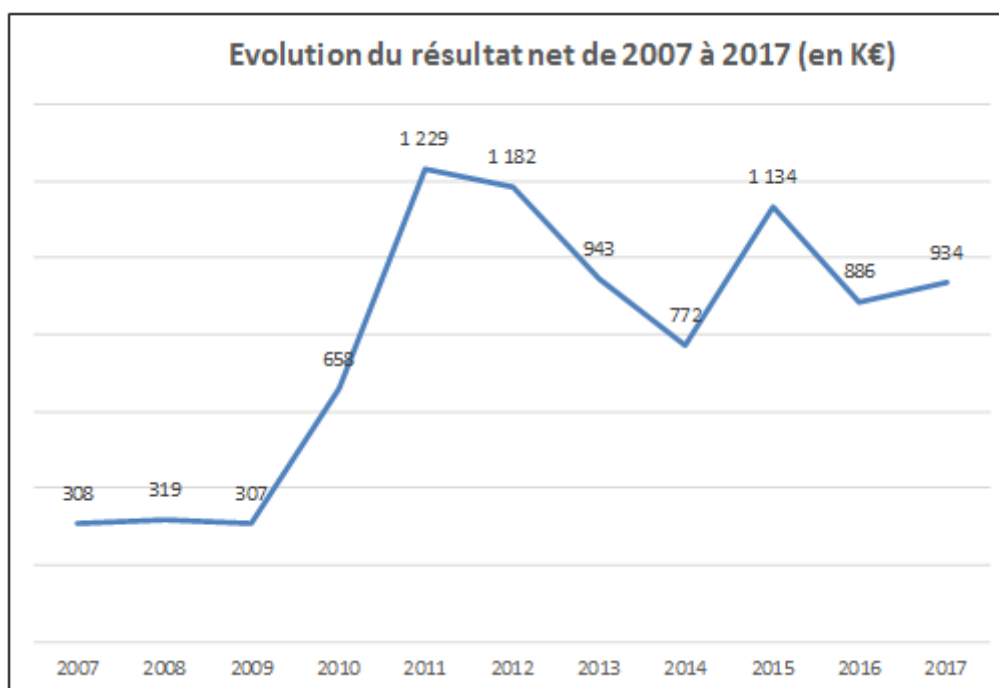
Le **résultat exceptionnel** hors impôt sur les sociétés (IS) passe de + 35 K€ en 2016 à + 62 K€ en 2017. Cette amélioration tient à la quote-part des subventions sur logements étudiants virée au résultat.

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

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



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



3.2.3 Le bilan

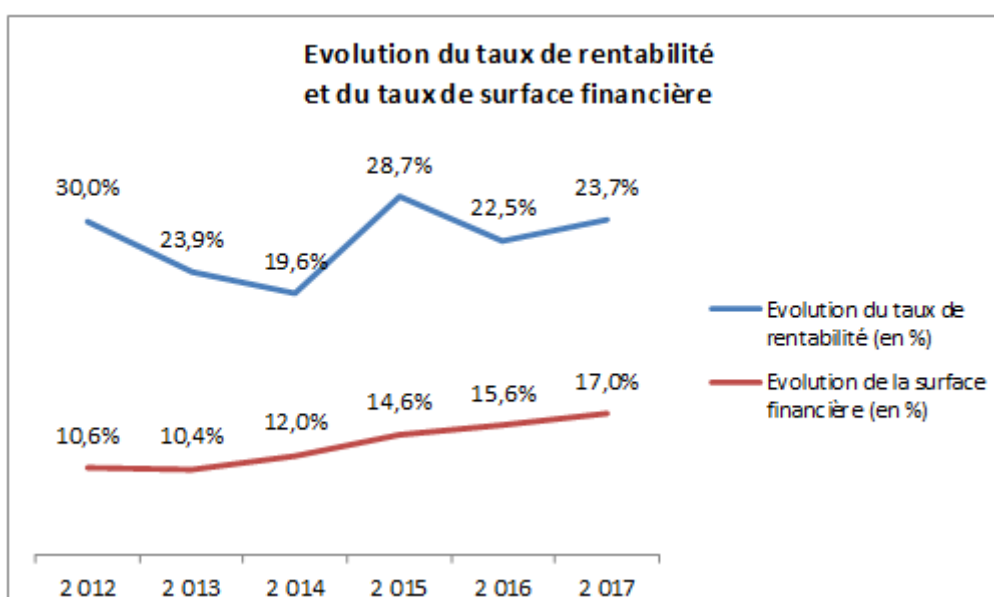
Le bilan de BMA se présente comme suit :

BMA - Bilan - En K€	2 016			2 017			evol	evol
	Global	Concessions	Hors concessions	Global	Concessions	Hors concessions	2017/2016 %	2017/2016 K€
ACTIF NET								
Actif immobilisé	22 340	0	22 340	25 548	0	25 548	14,4%	3 207
dont immobilisations financières	3 943		3 943	3 932		3 932	-0,3%	-11
Actif circulant	88 110	7 202	90 508	90 544	45	90 498	2,3%	2 438
dont Stock	15 842	7 106	8 736	1 479	45	1 434	-90,7%	-14 363
dont avances et acomptes versés et comptes de régularisation	8 961	57	8 904	6 881		6 881	-23,2%	-2 020
dont Créances	16 106	39	16 067	5 904	1	5 903	-63,3%	-10 202
dont Trésorerie (disponibilités et VMP)	47 201		47 201	76 281		76 281	61,0%	29 080
Comptes de liaison		298	-298		4 995	-4 995		
PASSIF			0			0		
Capitaux propres	17 281		17 281	19 774	0	19 774	14,0%	2 492
dont capital social	3 946		3 946	3 946		3 946	0,0%	0
dont résultat de l'exercice	886		886	934		934	6,4%	48
dont subvention d'investissement	1 949		1 949	3 527		3 527	81,0%	1 578
Provisions pour risques et charges	1 115		1 115	4 939	3 719	1 220	243,1%	3 824
dont provision engagement retraite	714		714	820		820	14,3%	106
dont autres	400		400	4 119	3 719	400	220,7%	3 719
Dettes financières	16 612		16 612	15 479		15 479	-6,8%	-1 133
dont dettes financières moyen et long terme	9 687		9 687	14 913		14 913	54,0%	5 227
dont découvert bancaire	6 191		6 191	0		0	-100,0%	-6 191
dont autres dettes financières court terme	367		367	566		566	54,3%	199
dont avances et acomptes reçus	368		368	0		0	-100,0%	-368
Dettes fournisseurs, fiscales et sociales	13 846	242	13 804	8 839	430	8 409	-36,2%	-5 007
Dettes diverses	57 179	239	58 940	66 409	239	66 170	16,1%	8 231
Produits constatés d'avance	4 438	4 438	0	663	654	-1	-0,6%	-3 786
Comptes de liaison		2 581	-2 581		0	0		
Total Bilan	110 450	7 500	102 950	116 092	5 041	111 051	5,1%	5 642

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

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

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



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

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

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

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

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

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

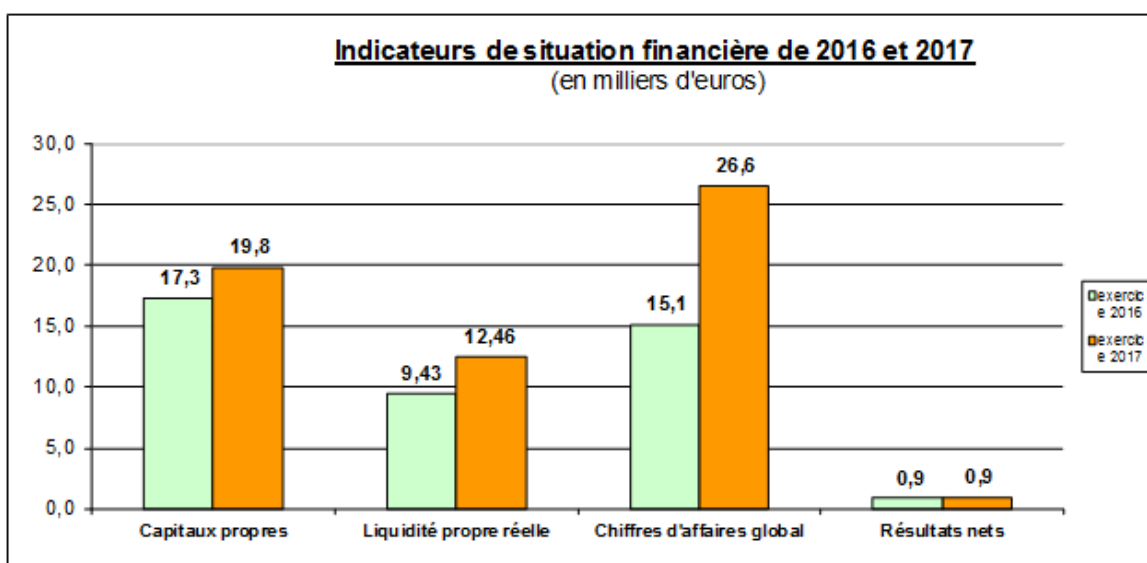
Les **créances**, d'un montant de 5,9 M€ à la fin 2017, émanent des créances clients pour 3,378 M€ (0,360 M€ d'appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat, 1,914 M€ de créances clients et 1,103 M€ de créances sur opérations propres).

Quant à la trésorerie de la SEM, la direction de BMA précise que l'augmentation du volume des opérations propres l'a conduit à adapter son niveau de liquidité pour garder « une autonomie financière convenable ». La **liquidité propre réelle** (hors mandat) s'élève à 12,46 M€ à la fin 2017 contre 9,43 M€ l'exercice précédent.

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

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

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



- Les capitaux propres s'étoffent (+ 14,6 %) pour atteindre 19,774 M€.

- Le taux de surface financière s'élargit (17 %).
- Les différents niveaux de liquidité se confortent et notamment la liquidité propre réelle (12,46 M€).
- Le chiffre d'affaires global s'établit en 2017 à 26,557 M€, en hausse de 11,4 M€.
- Le taux de rémunération moyen (Rémunérations totales sur valeur des opérations traitées) se renforce (3,7 %).
- Le résultat d'exploitation se replie de 41 K€ : 898 K€ en 2017 (comparé à 939 K€ en 2016, 502 K€ en 2015 et 175 K€ en 2014).
- Le résultat financier est quasi-stable avec 373 K€.
- Le résultat exceptionnel s'accroît de 27 K€ pour s'afficher à + 62 K€ (contre + 35 K€ en 2016 et - 170 K€ en 2015).
- Le résultat net croît de 47 K€ pour atteindre 934 K€ (versus 886 K€ en 2016 et 1 134 K€ en 2015).
- Le taux de rentabilité (résultat net sur capital social) se renforce : 23,7 % par rapport à 2016 (22,5 %) mais demeure inférieur au taux de 2015 (28,7 %).

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

Les opérations propres contribuent significativement au résultat 2017.

Les grandes opérations d'aménagement urbain sont en phase de clôture à l'exception de la ZAC de centre-ville de Mérignac.

Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet. L'exercice 2017 est le troisième arrêté de la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 33 K€ en 2017. Le résultat cumulé de 2015 à 2017 est de - 92 K€. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2018 est de + 60 K€, ce qui réduirait le résultat déficitaire cumulé à - 32 K€.

3.3 Les perspectives de l'exercice 2018

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

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

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

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

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 15 octobre 2018

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

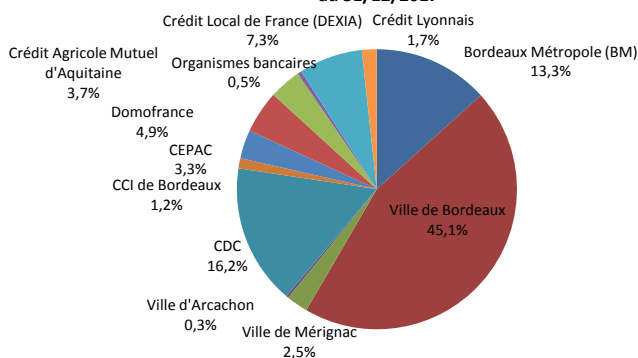
B.M.A.**Identité**

Dénomination sociale :	BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale
Date de constitution (immatriculation) :	19/03/1966
Durée :	85 ans - Prend fin le 26/06/2050
Objet social :	Aménagement urbain
Siège social :	38 rue de Cursol - CS 80010 - 33001 BORDEAUX
Président du conseil d'administration :	M. Denis MOLLAT (12/12/2017)
Directeur Général :	M. Pascal GERASIMO

Capital social et composition en €**Au 31 décembre 2017**

Valeur unitaire de l'action : 15,24 €

	montant	%	actions	Représentants	CA	AG
Ville de Bordeaux	1 779 629	45,11%	116 736	M. Michel DUCHENE (président) (30/03/2015 au 12/12/2017)		
				Mme Maribel BERNARD (26/10/2015)	1	
				Mme Delphine JAMET (26/10/2015)	1	
				Mme Emilie KUZIEW (28/04/2014)	1	
				Mme Elisabeth TOUTON (04/04/2014)	1	
				M. Jérôme SIRI (30/03/2015)	1	1
Bordeaux Métropole (BM)	525 187	13,31%	34 450	Mme Emmanuelle AJON (25/04/2014)	1	
				M. Bernard JUNCA (25/04/2014)	1	
				M. Jacques MANGON (titulaire) (25/04/2014)		1
				M. Jacques BOUTEYRE (25/04/2014)		1
Ville de Mérignac	99 092	2,51%	6 500	M. Thierry TRIJOLET (11/04/2014)	1	1
Ville d'Arcachon	10 671	0,27%	700	M. Jean-Paul CHANSAREL (10/04/2014)	1	1
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI	2 414 579	61,20%	158 386		9	5
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC)	639 310	16,20%	41 936	Mme Anne FONTAGNERES (01/09/2015)	1	1
AUTRES :	891 629	22,60%	58 487			
Crédit Local de France (DEXIA)	289 989	7,35%	19 022			
Domofrance	192 848	4,89%	12 650	M. François CORNUZ (21/02/2013) M. François DE WAROQUIER (16/02/2017) M. Francis STEPHAN (06/09/2017)	1	1
Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine	144 567	3,66%	9 483	M. Jack BOUIN (21/06/2013)	1	1
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes	130 527	3,31%	8 562	M. Pierre PASQUET (04/02/2009)	1	1
Crédit Lyonnais	68 602	1,74%	4 500			
Chambre de Commerce et d'Industrie	46 192	1,17%	3 030	M. Denis MOLLAT (02/08/2001)	1	1
Organismes bancaires représenté par le Comité Gironde FFB	18 904	0,48%	1 240	M. Pierre MACE (12/06/2015) Mme Véronique GUILLE (16/06/2017)	1	
Denis MOLLAT				M. Denis MOLLAT (président) (12/12/2017)	1	1
TOTAL PRIVES	1 530 939	38,80%	100 423		7	6
TOTAL GENERAL	3 945 518	100,00%	258 809		16	11

Répartition du capital de BMA au 31/12/2017**Capital restant dû au 31/12/2017 (en milliers d'euros)**

Capital restant dû au 31/12/2017 des emprunts garantis par BM au profit de BMA	15 395	*
en % du total des garanties d'emprunt accordées par BM aux organismes HLM	0,6%	

*Montant annoncé par la Sem BMA : 15 479 K€

Principaux indicateurs

(en milliers d'euros)

	2016	2017
Capitaux propres	17 261	19 774
Volume d'opérations	87 650	80 020
Chiffre d'affaires global (CA)	15 117	26 557
dont CA des études et concessions d'aménagement	390	12 631
dont CA des opérations propres	11 968	11 475
dont CA maîtrise d'ouvrage délégué	2 759	2 451
Rémunérations totales	2 774	2 926
Résultat d'exploitation	939	898
Résultat financier	373	373
Résultat exceptionnel	35	62
Résultat net	886	934
Effectif moyen	33	33

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 2017**

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 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Actionnaires,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 4 en page 12 de l'annexe précisant les effets de la loi du 20 juillet 2005 sur les opérations d'aménagement.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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 contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ACTIONNAIRES

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 autres documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait au Bouscat, le 31 janvier 2018

SCP Cabinet LASSUS et Associés



Philippe LASSUS

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2017	31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	63 101	63 101		2 995
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	117 753		117 753	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 966 999		2 966 999	563 535
Constructions	20 490 397	2 067 738	18 422 658	9 969 073
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	377 969	275 987	101 982	88 667
Immobilisations en cours	6 500		6 500	7 773 678
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	2 738 120		2 738 120	2 748 900
Autres titres immobilisés	118 636		118 636	118 636
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	27 954 474	2 406 827	25 547 647	22 340 484
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	1 478 900		1 478 900	15 842 276
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	6 695 766		6 695 766	8 804 644
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	3 377 961		3 377 961	14 721 955
Autres créances	2 526 306		2 526 306	1 383 982
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	44 100 000		44 100 000	26 320 000
(dont actions propres :)				
Disponibilités	32 180 666		32 180 666	20 880 501
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	184 765		184 765	156 226
ACTIF CIRCULANT	90 544 365		90 544 365	88 109 583
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	118 498 839	2 406 827	116 092 012	110 450 067

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Capital social ou individuel (dont versé : 3 945 518)	3 945 518	3 945 518
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart 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	10 972 440	10 086 137
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	934 009	886 303
Subventions d'investissement	3 527 029	1 948 565
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	19 773 548	17 261 074
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 219 890	1 114 626
Provisions pour charges	3 718 764	
PROVISIONS	4 938 654	1 114 626
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15 478 928	16 244 316
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		367 500
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 409 176	12 020 298
Dettes fiscales et sociales	2 429 774	1 825 935
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	331 904	155 431
Autres dettes	66 077 363	57 023 269
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	652 666	4 437 618
DETTES	91 379 811	92 074 367
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	116 092 012	110 450 067

Rubriques	France	Exportation	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	18 396 461		18 396 461	11 402 560
Production vendue de services	8 160 259		8 160 259	3 714 913
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	26 556 720		26 556 720	15 117 473
Production stockée			-14 363 376	-8 751 788
Production immobilisée			87 500	9 700
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			4 222 731	39 579
Autres produits			5 770	35 651
PRODUITS D'EXPLOITATION			16 509 344	6 450 614
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			6 973 075	1 156 997
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			890 447	853 685
Impôts, taxes et versements assimilés			279 361	185 239
Salaires et traitements			2 140 559	1 909 099
Charges sociales			1 108 425	1 030 572
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			394 328	302 082
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			3 824 028	66 335
Autres charges			1 348	7 459
CHARGES D'EXPLOITATION			15 611 571	5 511 468
RESULTAT D'EXPLOITATION			897 774	939 146
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			56 120	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			555 047	765 788
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			611 167	765 788
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			238 541	392 775
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			238 541	392 775
RESULTAT FINANCIER			372 626	373 012
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			1 270 400	1 312 158

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		8 169
Produits exceptionnels sur opérations en capital	62 191	27 455
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	62 191	35 624
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		343
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		343
RESULTAT EXCEPTIONNEL	62 191	35 280
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	398 581	461 136
TOTAL DES PRODUITS	17 182 702	7 252 025
TOTAL DES CHARGES	16 248 692	6 365 722
BENEFICE OU PERTE	934 009	886 303

BILAN - ACTIF PAR ACTIVITE						
AU 31 DECEMBRE 2017						
	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	117 753					117 753
Autres immobilisations incorporelles en cours						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains				2 966 999		2 966 999
Constructions				18 422 658		18 422 658
Installations techniques, matériel, outillage						
Autres immobilisations corporelles	101 982					101 982
Immobilisations en cours				6 500		6 500
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
Autres participations	1 075 000					1 075 000
Créances rattachées à des participations	2 738 120					2 738 120
Titres de participations	118 636					118 636
Prêts						
Autres immobilisations financières						
ACTIF IMMOBILISE	4 151 490			21 396 157		25 547 647
STOCK ET EN COURS						
En cours de production de biens			-1 340	1 480 240		1 478 900
Avances et acomptes versés sur commandes		6 545 210	46 362	104 194		6 695 766
CREANCES						
Créances clients et comptes rattachés	1 914 271	360 390		1 103 300		3 377 961
Mandants		16 426				16 426
Autres créances	197 426	122 613	1 210	2 188 632		2 509 881
DIVERS						
Valeurs mobilières de placement	44 100 000					44 100 000
Disponibilités	32 180 666					32 180 666
Charges constatées d'avance	184 765	114 002			-114 002	184 765
ACTIF CIRCULANT	78 577 128	7 158 640	46 232	4 876 366	-114 002	90 544 365
Primes de remboursement des obligations						
Comptes de liaison	16 920 506	71 620 918	4 994 839	6 884 304	-100 420 567	
TOTAL GENERAL	99 649 125	78 779 558	5 041 071	33 156 827	-100 534 569	116 092 012

**BILAN - PASSIF PAR ACTIVITE
AU 31 DECEMBRE 2017**

	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	8 274 163			2 698 277		10 972 440
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-889 501			1 823 510		934 009
Subventions d'investissement				3 527 029		3 527 029
Provisions réglementées						
CAPITAUX PROPRES	11 724 731			8 048 816		19 773 548
Provisions pour risques	1 219 890					1 219 890
Provisions pour charges			3 718 764			3 718 764
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 219 890		3 718 764			4 938 654
DETTES FINANCIERES						
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				15 478 928		15 478 928
Emprunts et dettes financières divers						
Avances et acomptes reçus/commandes en cours						
DETTES D'EXPLOITATION						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	113 788		429 750	4 432 385		4 975 922
Mandants		63 043 896				63 043 896
Dettes fournisseurs de l'activité en mandats		1 135 404				1 135 404
Dettes sur rémunération (activité en mandats)		1 733 015				1 733 015
Dettes fiscales et sociales	1 684 981		2	744 791		2 429 774
DETTES DIVERSES						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 072			330 832		331 904
Autres dettes	1 291 511	67 813	238 978			1 598 302
COMPTES DE REGULARISATION						
Produits constatés d'avance	113 091		653 577		-114 002	652 666
DETTES	3 204 443	65 980 127	1 322 307	20 986 936	-114 002	91 379 811
Comptes de liaison	83 500 061	12 799 431		4 121 075	-100 420 567	
TOTAL GENERAL	99 649 125	78 779 558	5 041 071	33 156 827	-100 534 569	116 092 012

COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE					
AU 31 DECEMBRE 2017					
	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION					
Ventes de terrains			8 502 000	9 894 461	18 396 461
Prestations de services	2 796 397		3 784 041	1 579 820	8 160 259
MONTANT DU CHIFFRE D'AFFAIRES	2 796 397		12 286 041	11 474 282	26 556 720
Production stockée			-7 107 437	-7 255 939	-14 363 376
Production immobilisée	87 500				87 500
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	502 180		3 720 551		4 222 731
Autres produits	5 770				5 770
PRODUITS D'EXPLOITATION	3 391 847		8 899 155	4 218 343	16 509 344
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			5 180 391	1 792 684	6 973 075
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements.)					
Autres achats et charges externes	836 212			54 236	890 447
Impôts, taxes et versements assimilés	268 078			11 283	279 361
Salaires et traitements	2 140 559				2 140 559
Charges sociales	1 108 425				1 108 425
DOTATIONS D'EXPLOITATION					
Sur immobilisations: dotations aux amortissements	34 025			360 303	394 328
Sur immobilisations: dotations aux provisions					
Sur actif circulant : dotations aux provisions					
Pour risques et charges : dotations aux provisions	105 264		3 718 764		3 824 028
Autres charges	1 348				1 348
CHARGES D'EXPLOITATION	4 493 909		8 899 155	2 218 506	15 611 571
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 102 063			1 999 836	897 774
PRODUITS FINANCIERS					
De participation	56 120				56 120
Autres intérêts et produits assimilés	555 047				555 047
PRODUITS FINANCIERS	611 167				611 167
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilés	24			238 517	238 541
CHARGES FINANCIERES	24			238 517	238 541
RESULTAT FINANCIER	611 143			-238 517	372 626
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-490 920			1 761 320	1 270 400
Produits exceptionnels sur opérations de gestion					
Produits exceptionnels sur opérations en capital				62 191	62 191
Reprise sur provisions et transfert de charges					
PRODUITS EXCEPTIONNELS				62 191	62 191
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion					
Charges exceptionnelles sur opérations en capital					
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions					
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
RESULTAT EXCEPTIONNEL				62 191	62 191
Impôts sur les bénéfices	398 581				398 581
TOTAL DES PRODUITS	4 003 014		8 899 155	4 280 533	17 182 702
TOTAL DES CHARGES	4 892 514		8 899 155	2 457 023	16 248 692
BENEFICE OU PERTE	-889 501			1 823 510	934 009

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.

Le bilan de l'exercice clos le 31/12/2017 dont le total est de 116 092 012.13 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat de 934 009.44 € 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 01/01/2017 au 31/12/2017.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. La totalité des pages de ce document est de 23

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 2017.

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 deux immobilisations décomposables. Elle concerne une construction de :

- La résidence Bastide Ilot D : 234 logements pour étudiants gérés par le CROUS.
- La résidence FERBOS : 179 logements PLS et PLAI pour jeunes travailleurs et étudiants gérés par Jeunesse Habitat Solidarité.

Les composants de ces constructions 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 à la date d'achèvement des travaux, dans le coût de chaque composant de la construction proportionnellement pour un montant de :

- Pour la résidence Bastide Ilot D : 154 132,51 €
- Pour la résidence FERBOS : 25 025,36 €

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 3 377 961 € représentent :

- les appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat : 360 390 €
- Clients : 1 914 271 €
- Autres clients sur opérations propres : 1 103 300 €

- 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 de concession.

Au titre de l'exercice 2017, les transferts de charges provenant des concessions s'élèvent à :

* sur les dépenses et les cessions 474 346 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 2016 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	2017	2016
(a)	Montant des coûts engagés	35 512 804	35 506 853
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions calculées à partir du % d'avancement	35 509 191	35 506 853
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)		
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	25 198 305	25 145 745
(e)	Montant des participations comptabilisées	10 310 887	10 361 108
(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	-10 310 886	-10 361 108

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

	Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain Z.A.C. CŒUR DE JALLES	2017	2016
(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	2017	2016
(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	2017	2016
(a)	Montant des coûts engagés	14 223 605	12 614 229
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions	17 942 370	5 654 541
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)	3 718 764	
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	11 976 273	3 472 486
(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)	- 590 387	-4 374 428
	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/mise au rebut	transfert	Fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT, DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT					
autres immobilisation incorporelles	63 101				63 101
Autres immobilisations incorporelles en cours		117 753			117 753
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	63 101	117 753			180 854
Terrains	563 535			2 403 463	2 966 998
Constructions sur sol propre	11 676 508			8 813 889	20 490 397
Constructions sur sol d'autrui					
Constructions installations générales, agencements, aménagements					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements, aménagements	21 714	15 218			36 932
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	312 955	29 126	1 044		341 038
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours	7 773 678	3 450 174		(11 217 352)	6 500
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	20 348 390	3 494 518	1 044	(0)	23 841 864
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations	3 823 900		10 780		3 813 120
Autres titres immobilisés	118 636				118 636
Prêts et autres immobilisations financières					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 942 536		10 780		3 931 756
TOTAL GENERAL	24 354 027	3 612 271	11 824	(0)	27 954 473

Dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment Ferbos sur le site de Santé Navale, une résidence de 179 logements locatifs sociaux (64 logement pour des jeunes travailleurs et 115 logements pour des étudiants) géré par l'association Jeune Habitat Solidaire, a été livré le 31 juillet 2017.

Le prix de revient définitif à la clôture s'élève à 11 217 353 TTC, TVA à 5.5%. Cette construction est 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 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. 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>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises Mise au rebus</i>	<i>Fin d'exercice</i>
FRAIS ETABLIS, RECHERCHE, DEVELOPPEMENT AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES	60 106	2 995		63 101
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 707 435	360 303		2 067 738
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn.,matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements	9 382	2 994		12 376
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	236 620	28 035	1 044	263 611
Emballages récupérables et divers				
Total Immobilisation corporelles	1 953 437	391 332	1 044	2 343 725
Total Général	2 013 543	394 327	1 044	2 406 826

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	1 114 626	3 824 028		4 938 654
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	1 114 626	3 824 028		4 938 654
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				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION				
TOTAL GENERAL	1 114 626	3 824 028		4 938 654
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		3 824 028		
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Une dotation sur provision de 105 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 820 K€.

53 - ETAT DES CREANCES

<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	2 738 120	43 120	2 695 000
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3 377 961	2 477 961	900 000
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	241	241	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	22 273	22 273	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	146 290	146 290	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	797 730	797 730	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	1 339 683	1 339 683	
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	220 088	220 088	
TOTAL GENERAL	8 642 386	5 047 386	3 595 000
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

54- 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				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	15 478 928	565 694	2 023 580	12 889 654
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	6 409 175	6 409 175		
Personnel et comptes rattachés	378 855	378 855		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	299 561	299 561		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	1 598 970	1 598 970		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	152 386	152 386		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	331 904	331 904		
Groupe et associés				
Autres dettes	66 077 362	66 077 362		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	652 665	652 665		
TOTAL GENERAL	91 379 806	76 466 572	2 023 580	12 889 654
Emprunts souscrits en cours d'exercice	5 747 952			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	322 461			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

55 - 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 31/12/2017	Charges financières stockés au 31/12/2017	Produits financiers stockés au 31/12/2017	Provision pour dépréciation	VALEUR BRUTE (Charges ou produits financiers compris) au 31/12/2017
Opération patrimoniales, concession	1 294 714	410 623	226 435	0	1 478 902

56 - ETATS DES PRODUITS A RECEVOIR

<i>Produits à recevoir au 31/12/2017</i>	<i>Montant</i>
Intérêts courus à recevoir sur créances rattachées à des participations	43 120
Clients factures à établir	1 665 633
Intérêts courus à recevoir	426 044
Intérêts courus à recevoir des opération en mandat	49 234
TOTAL	2 184 031

57- ETAT DES CHARGES A PAYER

<i>Charges à payer au 31/12/2017</i>	<i>Montant</i>
Intérêts courus sur emprunts	84 363
Fournisseurs factures non parvenues	4 411 067
Dettes des opérations sur rémunérations à facturer et divers produits	1 435 164
Dettes sociales et fiscales	564 596
Intérêts courus à payer sur opérations de mandat	49 234
TOTAL	6 544 425

58 - 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%

59 – 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	1 270 400	377 850	892 550
Résultat exceptionnel à court terme	62 190	20 730	41 460
Résultat exceptionnel à long terme			
Participations des salariés aux fruits de l'expansion			
Créance d'impôt à raison des bénéfices fiscaux antérieurs			
RESULTAT COMPTABLE	1 332 590	398 580	934 009

60 – VENTILATION DU CHIFFRE D’AFFAIRES

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>TOTAL 31/12/2017</i>	<i>Total 31/12/2016</i>
Participation des collectivités	3 784 041		3 784 041	72 996
Cessions immobilières	19 196 461		19 196 461	11 402 560
Produit des activités annexes	5 264		5 264	3 833
Location logements étudiants	774 804		774 804	614 009
Prestation A.M.O. et assistance sur opération Bastide Niel	2 796 149		2 796 149	3 024 075
TOTAL	26 556 719		26 556 719	15 117 473

61 – EFFECTIF MOYEN

EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>
Cadres	24.69
Employés	8.68
TOTAL	33.37

62 – SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

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	2 994
TOTAL ALLEGEMENTS	2 994
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	(2 994)

IMPOT DU SUR : Plus-values différées	
CREDIT A IMPUTER SUR : Provision non déductible sur indemnité fin de carrière	273 297
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	(273 297)

6 - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

61 – ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS

Garantie sur prêt à la Banque Postale accordée par Bordeaux Métropole pour un montant de 5 475 000 € (construction de logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide).

Garantie sur prêt CDC accordée par Bordeaux Métropole pour un montant de 4 485 747.72 € (construction de logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide).

Garantie sur prêt PLS à la Caisse des Dépôts et Consignation accordée par Bordeaux Métropole pour un montant de 3 331 176 € (construction de 115 logements étudiants – FERBOS).

Garantie sur prêt complémentaire PLS à la Caisse des Dépôts et Consignation accordée par Bordeaux Métropole pour un montant de 1 354 396 € (construction de 115 logements étudiants – FERBOS).

Garantie sur prêt PLAI à la Caisse des Dépôts et Consignation accordée par Bordeaux Métropole pour un montant de 1 171 655 € (construction de 64 logements jeunes travailleurs– FERBOS).

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 et de l'immeuble FERBOS.

63 - REMUNERATION DES DIRIGEANTS SOCIAUX

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

7 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Dénomination sociale	Capital	Q.P	Val. brute des titres	Prêts, avances et cautions	Chiffre d'affaires
		Détenue			
Siège social	Capitaux Propres		Val. nette des titres		Résultat
Filiales à + plus de 50%					
Comptes arrêtés au 31 décembre 2017					
SCI BMA-CURSOL	100 000	55%	55 000	2 695 000	807 276
38, rue de Cursol 33000 Bordeaux	542 400		55 000		203 818
SAS D'Aménagement Bastide Niel					
Comptes arrêtés au 31 décembre 2017	2 000 000	51%	1 020 000	Néant	2 353 081
38, rue de Cursol 33000 Bordeaux	1 908 360		1 020 000		33 050
Participations (10% à 50%)					
Comptes arrêtés au 31 décembre 2016					
Société des Grands Garages Parking de Bordeaux	520 136	27,35%	118 635	Néant	2 323 399
Place de la Ferme de Richemont 33075 Bordeaux cedex	1 611 058		118 635		-36 023

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 2017**

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 2017**

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

Personnes concernées : Monsieur Pascal GERASIMO, Directeur Général de BMA et Représentant de BMA en qualité de Gérant de la SCI BMA-CURSOL

La Caisse des Dépôts et Consignations, Administrateur de BMA et Associé de 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.

Par décision des Associés en date du 5 janvier 2018, le taux de rémunération a été ramené de 2 % à 1,60 % à compter du 1^{er} janvier 2017. La convention a été approuvée par délibération du Conseil d'Administration de B.M.A. le 30 janvier 2018.

Modalités :

Au 31 décembre 2017, les avances en compte-courant réalisées par BMA représentent 2 695 000 €, rémunérées au taux de 1,60 %, soit 43 120 € de produits financiers.

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

Personnes concernées : Monsieur Pascal GERASIMO, Directeur Général de BMA et Représentant de BMA en qualité de Gérant de la SCI BMA-CURSOL

La Caisse des Dépôts et Consignations, Administrateur de BMA et Associé de la SCI BMA-CURSOL

Nature et objet :

Lors de l'Assemblée du 13 janvier 2017 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.

La convention a été approuvée par délibération du Conseil d'Administration de B.M.A. le 30 janvier 2018.

Modalités :

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

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.

3 - Convention de siège avec 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 2017, la facturation de BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT s'élève à :

Poste	QP BMA sur la durée du contrat		Facturation au 31/12/2017
Elaboration dossier de réalisation	95,0%	190 000 €	0 €
Acquisition, gestion et libération des fonciers Métropole	100,0%	1 066 244 €	133 280 €
Acquisition, gestion et libération des autres fonciers	100,0%	463 207 €	49 075 €
Travaux d'aménagement	90,0%	2 924 082 €	31 267 €
Conduite d'opération – pilotage de l'opération	50,0%	953 500 €	68 107 €
Révision sur pilotage d'opération			6 720 €
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 €	0 €
Commercialisation des charges foncières	10,0%	558 485 €	6 426 €
Clôture de l'opération	100,0%	100 000 €	- €
		7 175 518 €	344 875 €

4 – 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 2017 s'élèvent à 178 316 € H.T.

Fait au Bouscat, le 31 janvier 2018

SCP Cabinet LASSUS et Associés

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

 **Frédéric GIMENEZ**

 **Philippe LASSUS**