

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2019/508 Requalification de la place Gambetta. Convention financière entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole

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

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du contrat de co-développement 2015-2017, Bordeaux Métropole a lancé l'opération de requalification de la place Gambetta.

Le périmètre du projet couvre des domanialités relevant à la fois du domaine public, de la Ville de Bordeaux et du domaine public de Bordeaux Métropole :

- Le domaine public de la Ville est constitué du jardin central y compris le banc et les cheminements du jardin et les locaux souterrains désormais comblés nord-ouest et sud-ouest (au droit de la rue judaïque et de la rue Nancel Pénard),

- Le domaine public de Bordeaux Métropole se compose des voiries, trottoirs et du passage souterrain comblé nord-est (au droit du cours Clémenceau).

Il est apparu souhaitable que l'opération de réaménagement de cet espace public soit mise en œuvre sous la conduite d'une maîtrise d'ouvrage unique pour garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement de la place et permettre de réaliser dans le même temps des ouvrages à caractères complémentaires et imbriqués.

Aussi, les assemblées délibérantes de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux ont décidé par délibérations n° 2016-86 de Bordeaux Métropole du 12 février 2016 et n° 2016/37 du 25 janvier 2016 de la Ville de Bordeaux de confier la maîtrise d'ouvrage de l'opération à Bordeaux Métropole.

Les 2 parties ont signé le 12 février 2016 une convention définissant les modalités d'organisation de cette co-maîtrise d'ouvrage des espaces publics de la place Gambetta.

Cette convention de co-maîtrise d'ouvrage renvoyait à une date ultérieure la définition des conditions financières de remboursement de la Ville à Bordeaux Métropole pour la partie qui lui incombe.

En outre, une fois les études réalisées et les travaux lancés, un ajustement de l'évaluation financière de l'opération a été approuvé par délibération 2018-446 du 6 juillet 2018.

Estimation et répartition des coûts entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole

Les coûts TTC par partie s'élèvent à :

- 5 612 700 € pour Bordeaux Métropole
- 4 123 300 € pour la Ville de Bordeaux

Ces coûts sont indicatifs et seront définitivement arrêtés en fin d'opération (Décomptes généraux définitifs et bilan des sommes réalisées)

Ils se répartissent comme suit :

Type de dépenses	Bordeaux Métropole	Ville de Bordeaux
Frais de maîtrise d'ouvrage	826 500 €	612 730 €
Frais de maîtrise d'œuvre	487 900 €	357 855 €
Travaux	4 298 300 €	3 152 715 €
TOTAL	5 612 700 €	4 123 300 €

Modalités de remboursement par la Ville de Bordeaux

Bordeaux Métropole fait l'avance, et assure la liquidation des dépenses de cette opération. Elle ne percevra pas de rémunération pour ses missions de maître d'ouvrage unique prévues dans la convention de co-maîtrise d'ouvrage.

Il est proposé que 50% de la part incombant à la Ville de Bordeaux, soit un montant de 2 061 650 € soit titré par Bordeaux Métropole à la signature de la convention.

La Ville procédera au remboursement du solde à l'achèvement de l'opération, sur présentation de l'état des travaux exécutés et d'un récapitulatif des dépenses exposées.

En conséquence, il convient aujourd'hui de définir par convention les modalités de reversement de la Ville de Bordeaux à Bordeaux métropole pour les dépenses relevant de sa compétence.

Ceci étant exposé, il vous est demandé Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil Municipal,

Vu le Code civil et notamment les articles 2044 et 2052

Vu la délibération n°D-2019/42 en date du 7 mars 2019 de délégation permanente au Maire

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'il convient de définir les modalités et le calendrier des remboursements de la Ville de Bordeaux à Bordeaux Métropole dans la cadre de la co-maîtrise d'ouvrage de la requalification de la place Gambetta

DECIDE

Article unique : d'autoriser Monsieur le Maire à signer la présente convention entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

M. le MAIRE

Là, c'est bien une délibération ? Allez, Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, en deux mots, en fait, il s'agit d'une convention financière puisque, comme vous le savez, la Place Gambetta est couverte par deux domanialités, une qui relève de la Métropole, l'autre de la Ville, en particulier pour les espaces verts et donc, le maître d'ouvrage, c'est la Métropole, et la Ville devra donc verser à la Métropole une somme de plus de 4 millions pour couvrir les dépenses relevant de sa compétence.

M. le MAIRE

Merci. Monsieur HURMIC. Oui, je sais, on n'a pas bien fait de couper les arbres. Je le sais. On va en planter plus, et on va encore en planter un peu plus, mais Monsieur HURMIC.

M. HURMIC

Abstention Monsieur SAINT-MARC, et on verse au débat.

Contribution communiquée par Monsieur HURMIC

«Monsieur le Maire, mes chers collègues,

Voilà à deux jours près, presque un an que les marronniers de Gambetta ont été abattus en catimini, au petit matin. Le collectif qui s'était créé pour défendre ces arbres majestueux et sains, sacrifiés pour des raisons très contestables, « Les marronniers de Gambetta » devenu l'association « Aux arbres citoyens Bordeaux Métropole » organise un évènement ce vendredi, jour anniversaire de la mort programmée de ces arbres, pour leur rendre hommage.

Qu'avez-vous fait de cette place Gambetta ? Une place avec des trottoirs minéralisés gigantesques au Nord et à l'Est. Une place qui accueillera une fontaine sèche à défaut d'une vraie fontaine. Une place qui accueillera des jeunes arbres que ne rendront pas les mêmes services que les 17 vieux, mais sains marronniers qui ont été arrachés à cette place. Le piéton du Sud-Ouest nous donne son sentiment, quelques détails l'ont frappé : "Un banc, tout d'abord, qui ressemble à un sarcophage. On voit tout de suite qu'il n'est pas dédié au repos : il n'y a pas de dossier. Personnes âgées, passez votre chemin. Autour du banc, les pavés sont volontairement chaotiques. Skateurs passer votre chemin : impossible de rouler sur ce revêtement tout déglingué. Il y a pire. Au loin, on aperçoit la fosse d'un futur arbre. Elle est très éloignée du banc. Ceux qui veulent s'asseoir à l'ombre place Gambetta devront aussi passer leur chemin. Bref, ce banc raconte beaucoup de choses sur la façon de faire de la ville. Pas vraiment dans le sens de la bienveillance". Un avis que nous n'avons pas influencé, mais que l'on rejoint tout à fait.

Au dernier conseil municipal, vous vous étiez moqué de notre implication dans ce combat pour sauver ces arbres.

L'histoire jugera. »

M. le MAIRE

Et je vous en remercie. Je passe au vote.

MME MIGLIORE

Les dernières délibérations seront des informations.

M. le MAIRE

Non, mais celle-là. Qui est pour ? Place Gambetta. Qui s'abstient ? Deux abstentions. Trois abstentions. Qui est contre ? Pas de vote contre.

Et tous les derniers rapports sont des informations.

MME MIGLIORE

Délibération 510 : « BORDEAUX MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT. Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économies mixtes au titre des articles L.2313-1, L.2313-1-1, L.1524-5 du Code général des collectivités Territoriales. Rapport 2019. Exercice 2018. Information. »

Bordeaux –

Convention de Co-maitrise d'ouvrage Aménagement de la place Gambetta –

Dispositions financières

entre

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole

ENTRE

La VILLE DE BORDEAUX, représentée par son maire, Monsieur Nicolas FLORIAN autorisé par la délibération n°D-2019/42 en date du 7 mars 2019 reçue en préfecture le 7 mars 2019

Ci-après désignée « la ville »

Et

BORDEAUX MÉTROPOLE, représentée par son Président, Monsieur Patrick BOBET, autorisé par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2019/344 en date du 21 juin 2019 reçue en préfecture le 28 juin 2019

Ci-après désignée « Bordeaux Métropole »,

La ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ci-après collectivement désignées par « les Parties »

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Dans le cadre des contrats de co-développement 2015- 2017 qui ont été passés entre Bordeaux Métropole et la ville, Bordeaux Métropole a lancé l'opération de requalification de la place Gambetta.

Le périmètre du projet couvre des domanialités relevant à la fois du domaine public de la Ville et du domaine public de Bordeaux Métropole :

-Le Domaine public de la ville est constitué du jardin central y compris le banc et les cheminements du jardin et les locaux souterrains désormais comblés nord-ouest et sud-ouest (au droit de la rue judaïque et de la rue Nancel Pénard),

-Le Domaine public de Bordeaux Métropole se compose des voiries, trottoirs et du passage souterrain comblé nord-est (au droit du cours Clémenceau).

La requalification générale de cet espace public concerne à la fois des ouvrages de compétence ville et métropolitaine. Le jardin central et les voiries qui le cernent constituent des ouvrages étroitement liés (par exemple les continuités piétonnes entre les façades et le jardin). C'est donc bien l'ensemble de la place qui constitue un seul espace public.

Aussi, il est apparu souhaitable que l'opération de réaménagement de cet espace public soit mise en œuvre sous la conduite d'une maîtrise d'ouvrage unique pour garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement de la place. Cela permettra ainsi de concevoir et de réaliser dans le même temps des ouvrages à caractères complémentaires et imbriqués.

Ainsi, pour optimiser dans le cadre de ce projet commun les moyens techniques, financiers ou humains, les parties ont souhaité recourir aux modalités de co-maitrise d'ouvrage organisée par l'article L2422-12 du Code de la commande publique qui autorise, lorsque la réalisation d'un ensemble d'ouvrages relève simultanément de la compétence de plusieurs maitrises d'ouvrage publiques, à ce qu'ils désignent l'un d'entre eux pour assurer la maîtrise d'ouvrage unique de l'opération d'ensemble dans le cadre d'une convention.

Cette convention approuvée par les Parties le 12 février 2016 a désigné Bordeaux Métropole comme maître d'ouvrage unique de l'ensemble de l'opération. Elle précisait les modalités et les conditions d'organisation de cette co-maitrise d'ouvrage et en fixait les termes.

Elle prévoyait que Bordeaux Métropole procéderait à l'avance des dépenses de l'opération et renvoyait aux termes d'une convention financière ultérieure, les modalités de remboursement de la ville.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de répartition des dépenses de chacune des parties ainsi que le calendrier des remboursements.

ARTICLE 2 – ESTIMATION DU MONTANT DE L'OPERATION

Comme le prévoyait la convention de co-maîtrise d'ouvrage, l'estimation du montant global calculée au stade programme a fait l'objet d'une évaluation affinée par délibération 2018-446 du 6 juillet 2018 à 9,7M€

ARTICLE 3- REPARTITION DES OUVRAGES, TRAVAUX ET COUTS

1- Les ouvrages et les travaux de compétence ville

- les ouvrages concernés sont les suivants :

- éclairage public (mise en place des gaines, massifs de fondations, câbles de l'éclairage public, passage des câbles et branchement, socles, fourniture et installation des candélabres)

,

-l'aménagement du jardin central, des cheminements du jardin, l'ensemble des accessoires liés au jardin : réseau d'arrosage intégré, fontaine, banc (mur de soutènement du jardin), tout mobilier urbain et situés sur l'emprise du domaine public de la ville de Bordeaux,

- les éléments de mobiliers situés sur le domaine public Bordeaux Métropole suivants : bornes escamotables,

- les locaux souterrains comblés nord-ouest et sud-ouest

Ainsi que les frais de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre des ouvrages concernés

2- Les ouvrages et les travaux de compétence Bordeaux Métropole

- les ouvrages concernés sont les suivants :

- Les voiries (traitement structurel et de surface),
- Les trottoirs
- Les espaces paysagers (arbres et ornements) situés sur le domaine public Bordeaux Métropole (y compris fosses d'arbres et terre végétale),
- Les abris voyageurs,
- Les éléments de mobilier urbain situés sur le domaine public de Bordeaux Métropole tels que : les potelets, barrières, bornes fixes, arceaux vélos, arceaux motos, bancs, corbeilles à papier, grilles, tuteurs et corsets d'arbres à condition qu'il s'agisse de mobiliers standards,
- Les réseaux et socle du sanitaire,
- Les réseaux d'eaux usées,
- Les réseaux d'eaux pluviales,
- Le passage souterrain comblé(nord/est)

Ainsi que les frais de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre des ouvrages concernés

4- Estimation des coûts entre la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole

Les coûts TTC par partie s'élèvent à :

- 5 612 700 € pour Bordeaux Métropole
- 4 123 300 € pour la ville de Bordeaux

Ces coûts sont Indicatifs et seront définitivement arrêtés en fin d'opération (Décomptés généraux définitifs et bilan des sommes réalisées)

Ils se répartissent comme suit :

Type de dépenses	Bordeaux Métropole	Ville de Bordeaux
Frais de maîtrise d'ouvrage	826 500 €	612 730 €
Frais de maîtrise d'oeuvre	487 900 €	357 855 €
Travaux	4 298 300 €	3 152 715 €
TOTAL	5 612 700 €	4 123 300 €

5- Fonds de compensation de la TVA (taxe à la valeur ajoutée)

En application des règles relatives au FCTVA (fonds de compensation pour la TVA), seule la commune, sous réserve des conditions habituelles d'éligibilité, peut bénéficier d'une attribution de fonds de compensation puisque les dépenses réalisées par la Métropole ne constituent pas pour elle une dépense réelle d'investissement.

En conséquence, la commune fera son affaire de la récupération du FCTVA pour les travaux réalisés pour son compte. Bordeaux Métropole lui fournira un état des dépenses acquittées pour réaliser l'opération avant la fin de l'année où sera intervenue la remise des biens prévus à la présente convention.

ARTICLE 4 - PLANIFICATION DES REMBOURSEMENTS

Bordeaux Métropole fait l'avance, et assure la liquidation des dépenses de cette opération. Elle ne percevra pas de rémunération pour ses missions de maître d'ouvrage unique prévues dans la convention de co-maîtrise d'ouvrage.

Il est proposé que 50% de la part incombant à la ville de Bordeaux, soit un montant de 2 061 650 € soit titré par Bordeaux Métropole à la signature de la convention.

La ville procédera au remboursement du solde à l'achèvement de l'opération, sur présentation de l'état des travaux exécutés et d'un récapitulatif des dépenses exposées.

D-2019/509

Bordeaux - Adhésion à un groupement de commandes pour la passation d'un marché de mandat de maîtrise d'ouvrage relatif à la réalisation des espaces publics (englobant les espaces verts) et de voirie programmés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Les Aubiers - Le Lac - Approbation

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

Mesdames, Messieurs,

L'ordonnance n° 2015-899 sur les marchés publics offre la possibilité aux acheteurs publics d'avoir recours à des groupements de commandes. Ces groupements ont vocation à rationaliser les achats en permettant des économies d'échelle et à gagner en efficacité en mutualisant les procédures de passation des contrats.

Le quartier Les Aubiers - Le Lac est reconnu d'intérêt régional par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Il bénéficie à ce titre d'un soutien global de 14 700 000 € de la part de l'ANRU pour une action de requalification complète, dont une partie de cette subvention est dévolue aux aménagements d'espaces publics et de voiries (financement de l'ANRU à hauteur de 10% maximum du coût HT de la plupart des opérations d'aménagement).

Il apparaît qu'un groupement de commandes pour la passation d'un marché de mandat de maîtrise d'ouvrage relatif à la réalisation des espaces publics (englobant les espaces verts) et de voirie programmés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier les Aubiers – Le Lac à Bordeaux permettrait de réaliser des économies importantes et une optimisation du service pour les besoins propres de notre commune.

En effet, l'ampleur et la complexité de ce projet d'une durée minimale de 8 ans, comprenant 26 espaces publics et de voirie et environ une dizaine d'espaces verts ainsi que l'éclairage public, justifient la passation d'un marché.

Bordeaux Métropole propose donc la création d'un groupement de commande pour passer un marché de mandat de maîtrise d'ouvrage relatif à la réalisation des espaces publics (englobant les espaces verts) et de voirie programmés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier les Aubiers – Le Lac à Bordeaux. Il est proposé au conseil municipal d'adhérer à ce groupement de commande conformément aux dispositions de l'article 28 de l'ordonnance 2015-899 sur les marchés publics.

Ce groupement est constitué pour la passation du marché de mandat de maîtrise d'ouvrage dédié.

Bordeaux Métropole assurera les fonctions de coordonnateur du groupement.

A ce titre, Bordeaux Métropole procédera à l'ensemble des opérations de sélection d'un ou de plusieurs co-contractants, ainsi qu'à la notification du marché.
L'exécution en sera assurée par chaque membre du groupement.

Les modalités précises d'organisation et de fonctionnement du groupement sont formalisées dans la convention constitutive jointe au présent rapport.

La commission d'appel d'offres (CAO) du groupement, comme le prévoit le Code général des collectivités territoriales (CGCT) est :

La CAO du coordonnateur (Bordeaux Métropole) composée dans les conditions de l'article L 1411-5 du CGCT

En conséquence, il apparaît aujourd'hui opportun :

D'adhérer au groupement de commande,

D'accepter les termes de la convention constitutive de groupement, annexée à la présente délibération,

D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention constitutive de groupement et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération

D'autoriser le coordonnateur à signer les avenants à la convention constitutive

D'autoriser le coordonnateur à signer les marchés à intervenir pour le compte de la commune.

En conséquence nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

Adhérer au groupement de commande,

Accepter les termes de la convention constitutive de groupement,

Autoriser Madame ou Monsieur le Maire à signer la convention constitutive du groupement et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

Autoriser le coordonnateur à signer les avenants à la convention constitutive,

Autoriser le coordonnateur à signer les marchés à intervenir pour le compte de la commune,

Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les avenants au marché le concernant.

ADOpte A L'UNANIMITE

2
GROUPEMENT DE COMMANDES

CONVENTION

pour la passation d'un mandat de maîtrise d'ouvrage relatif à la réalisation des espaces publics (englobant les espaces verts) et de voirie programmés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Les Aubiers – Le Lac - Bordeaux

ENTRE la Commune de Bordeaux dont le siège social est situé Hôtel de Ville Place Pey Berland 33045 Bordeaux cedex représentée par son maire dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° D-2019-042 du conseil municipal du 7 mars 2019

ET

ET Bordeaux Métropole, dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle – 33045 Bordeaux cedex, représentée par son Président, Patrick Bobet, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° 2019-097 du Conseil Métropolitain du 7 mars 2019

Préambule :

L'ordonnance 2015-899 sur les marchés publics offre la possibilité aux acheteurs publics d'avoir recours à des groupements de commandes. Ces groupements ont vocation à rationaliser les achats en permettant des économies d'échelle et à gagner en efficacité en mutualisant les procédures de passation des contrats.

Une convention constitutive, définissant les modalités de fonctionnement du groupement, doit être signée entre ses membres. Cette convention doit également désigner le coordonnateur et déterminer la Commission d'appel d'offres (CAO) compétente, s'agissant de l'attribution des marchés, accords-cadres et marchés subséquents passés dans le cadre du groupement.

Au vu de ce qui précède, il apparaît pertinent de conclure un groupement de commandes :
- pour la passation d'un marché de mandat de maîtrise d'ouvrage relatif à la réalisation des espaces publics (englobant les espaces verts) et de voirie programmés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Les Aubiers – Le Lac à Bordeaux, ce projet étant particulièrement complexe et ne pouvant être piloté en interne.

En ce qui concerne le choix du type de groupement, en vertu de l'article 28 l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, il s'agira d'un groupement de commandes avec désignation d'un coordonnateur chargé de l'ensemble des opérations de sélection d'un ou de plusieurs cocontractants, de la signature et de la notification du marché. L'exécution de ce marché sera assurée par chaque membre du groupement.

ARTICLE 1^{er} : Objet et membres du groupement de commandes

Un groupement de commandes est constitué entre la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole, conformément aux dispositions de l'article 28 de l'ordonnance sur les marchés publics.

Ce groupement a pour objet de coordonner la procédure de passation du marché de mandat de maîtrise d'ouvrage relatif à la réalisation des espaces publics (englobant les espaces verts) et de voirie programmés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Les Aubiers – Le Lac à Bordeaux.

ARTICLE 2 : Coordonnateur du groupement de commandes

Le coordonnateur du groupement est Bordeaux Métropole représenté par Monsieur le Président.

ARTICLE 3 : Comité de Pilotage

3.1 Composition et modalités de fonctionnement

Le Comité de pilotage est composé, selon la volonté de chaque membre, d'un représentant de chacun d'entre eux. Le Comité sera animé par le représentant du coordonnateur.

Le Comité se réunit au moment de la notification puis au moins une fois par an jusqu'à la fin de l'exécution du marché.

Le Comité peut également se réunir sur demande écrite du représentant du coordonnateur, adressée à chacun des membres du groupement et également à la demande de la majorité de ses membres.

Les convocations sont adressées par le représentant du coordonnateur et accompagnées d'un ordre du jour, et de tout document que le représentant du coordonnateur juge utile de joindre.

Le représentant du coordonnateur organise et dirige les séances. Il peut désigner un autre représentant à cet effet, pour le substituer temporairement ou en permanence dans ses fonctions. Il peut reprendre ses fonctions à tout moment après les avoir déléguées.

Le comité se réunit sans quorum. Un représentant absent peut toutefois donner mandat à un autre représentant pour le représenter. Un représentant ne peut donner et recevoir qu'un seul mandat.

Les représentants sont tenus à une obligation de confidentialité vis-à-vis de toutes les informations relatives aux marchés publics.

3.2 Rôle du comité de pilotage

Le Comité de pilotage a pour mission de permettre aux membres du groupement de suivre l'exécution du marché, et de prévoir les conditions éventuelles d'évolution de ce marché.

Les membres du groupement y font part de leurs observations et de l'ensemble de leurs demandes au coordonnateur dans ce cadre.

ARTICLE 4 : Répartition des rôles entre le coordonnateur et les autres membres du groupement

Il incombe au coordonnateur désigné à l'article 2 de la présente convention de procéder à l'organisation de l'ensemble des opérations de sélection du ou des cocontractants, de signer et notifier le marché au nom et pour le compte des membres du groupement.

En conséquence, relèvent notamment du coordonnateur les missions suivantes :

- Définition des besoins, en associant les autres membres du groupement,
- Recensement des besoins, en associant les autres membres du groupement,
- Choix de la procédure,
- Rédaction du cahier des charges et constitution du dossier de consultation,
- Rédaction et envoi de l'avis d'appel à la concurrence,
- Mise à disposition gratuite du dossier de consultation des entreprises (DCE) au sein des services du coordonnateur et téléchargement gratuit possible du DCE sur le site internet : <https://demat-ampa.fr>
- Centralisation des questions posées par les candidats et centralisation des réponses,
- Réception des candidatures et des offres,
- Analyse des candidatures et demande de compléments éventuels,
- Convocation et organisation de la CAO si besoin et rédaction des procès-verbaux,
- Analyse des offres et négociations, le cas échéant, en partenariat avec les membres,
- Présentation du dossier et de l'analyse en CAO,
- Information des candidats évincés (stade candidature et stade offre),
- Rédaction et envoi de l'avis d'intention de conclure, le cas échéant,
- Constitution du dossier de marché (mise au point),
- Signature du marché,
- Transmission si besoin au contrôle de la légalité avec le rapport de présentation,
- Notification,
- Information au Préfet, le cas échéant,
- Rédaction et publication de l'avis d'attribution le cas échéant.
- finalisation de l'avenant à la convention constitutive de groupement en cas de sortie du groupement

Le représentant du coordonnateur gèrera le contentieux lié à la procédure de passation du marché pour le compte des membres du groupement. Il informera et consultera sur sa démarche et son évolution.

A l'issue de la notification et de la publication de l'avis d'attribution, relèvent de chaque membre du groupement les missions suivantes :

- l'exécution technique et financière pour la part des prestations le concernant. L'exécution technique et financière recouvre les opérations suivantes : envoi des ordres de service (OS) le cas échéant, passation des commandes, gestion des livraisons / livrables, réception et paiement des factures, gestion des sous-traitances.

- avenants le concernant : signature, traitement, notification... avec avis de sa propre Commission d'appel d'offres pour les avenants supérieurs à 5%.

- La reconduction,

A compter de l'exécution, en cas de litige avec le titulaire, chaque membre du groupement sera chargé d'exercer sa propre action en justice.

Il appartiendra dans ce dernier cas, à chaque membre du groupement, de tenir le coordonnateur informé des éventuels litiges et des suites qui leurs sont données.

ARTICLE 5 : Procédure de passation du marché

La procédure de passation du marché sera déterminée par le représentant du coordonnateur du groupement, en lien avec les autres membres du groupement.

Le coordonnateur tient informés les membres du groupement du déroulement de la procédure.

ARTICLE 6 : Obligation des membres du groupement

Chaque membre du groupement s'engage à :

- Communiquer au coordonnateur une évaluation quantitative et qualitative de ses besoins en vue de la passation du marché,
- Respecter les demandes du coordonnateur en s'engageant à y répondre dans le délai imparti,
- Participer si besoin, en collaboration avec le coordonnateur, à la définition des prescriptions administratives et techniques (élaboration du cahier des clauses administratives particulières (CCAP) et du cahier des clauses techniques particulières (CCTP), règlement de consultation),
- Respecter les clauses du contrat signé par le coordonnateur,
- Inscrire le montant de l'opération qui le concerne dans le budget de sa collectivité/son Etablissement public de coopération intercommunales (EPCI) et à assurer l'exécution comptable des marchés, accords-cadres et marchés subséquents qui le concernent,
- Informer le Comité de pilotage de tout litige né à l'occasion de l'exécution de ses marchés, accords-cadres et marchés subséquents. Le règlement des litiges nés à l'occasion de l'exécution du marché, accords-cadres relève de la responsabilité de chacun des membres du groupement,
- Participer au bilan de l'exécution du marché, dans le cadre du Comité de pilotage

ARTICLE 7 : La Commission d'Appel d'Offres

La CAO interviendra dans les conditions fixées par l'article 101 de l'ordonnance sur les marchés publics renvoyant aux articles 1414-2 à 1414-4 du Code général des collectivités territoriales.

La CAO compétente est celle du coordonnateur (Bordeaux Métropole).

La CAO du coordonnateur se réunira en tant que de besoin.

ARTICLE 8 : Responsabilité des membres du groupement

Conformément à l'article 28 de l'ordonnance sur les marchés publics, les acheteurs, membres du groupement sont solidairement responsables de l'exécution des obligations leur incombant pour les missions menées conjointement et dans leur intégralité au nom et pour le compte des autres membres, donc dans le cadre des missions menées par le coordonnateur.

Les acheteurs sont seuls responsables des obligations qui leur incombent n'étant pas menées dans leur intégralité conjointement.

ARTICLE 9 : Entrée en vigueur et durée de la présente convention

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa signature par les parties jusqu'à sa résiliation.

Elle perdurera jusqu'à l'échéance du marché concerné.

ARTICLE 10 : Modalités financières d'exécution du marché

Les modalités financières d'exécution du marché consistent en l'engagement financier des prestations (émission de bons de commandes, avances...) et le règlement des factures.

Chaque membre du groupement est chargé de cette exécution financière pour la part des prestations le concernant.

ARTICLE 11 : Adhésion au groupement de commandes

L'adhésion à la convention doit faire l'objet d'une approbation par l'assemblée délibérante de la collectivité ou de l'établissement concerné.

ARTICLE 12 : Retrait du groupement de commandes et résiliation de la convention

Chaque membre conserve la faculté de se retirer du groupement de commandes, par décision écrite notifiée au coordonnateur.

Le retrait du groupement sera réalisé par voie d'avenant.

En cas de retrait d'un membre du groupement, le coordonnateur effectue le solde comptable et financier de la situation du membre sortant. Si cette sortie entraîne des modifications sur le fonctionnement du groupement, elles sont prises en compte dans une convention modificative.

Le présent groupement pourra être résilié par délibérations ou décisions concordantes des instances délibérantes ou décisionnelles de l'ensemble de ses membres.

Cette résiliation sera sans effet sur le marché notifié au nom du groupement, dont l'exécution perdurera conformément à ses dispositions particulières.

ARTICLE 13 : Substitution au coordonnateur

En cas de sortie du coordonnateur du groupement ou dans toute autre hypothèse où le coordonnateur ne serait plus en mesure d'assurer son rôle, une convention modificative interviendra pour désigner un nouveau coordonnateur. Cette convention sera approuvée par délibérations ou décisions concordantes des instances délibérantes ou décisionnelles de l'ensemble des membres restant du groupement.

La CAO du groupement sera modifiée en conséquence.

ARTICLE 14 : Capacité à agir en justice

Le représentant du coordonnateur peut agir en justice au nom et pour le compte des membres du groupement pour les procédures dont il a la charge. Il informe et consulte sur sa démarche et son évolution.

A compter de l'exécution, en cas de litige avec le titulaire, chaque membre du groupement sera chargé d'exercer sa propre action en justice.

Il appartiendra dans ce dernier cas, à chaque membre du groupement, d'informer le Comité de pilotage des éventuels litiges et des suites qui leurs sont données.

En cas de condamnation du coordonnateur au versement de dommages et intérêts par une décision devenue définitive, le coordonnateur se réserve la possibilité de diviser la charge financière par le nombre de membres concernés par la consultation ou le marché litigieux. Pour ce faire un titre de recettes sera émis par le coordonnateur.

ARTICLE 15 : Litiges relatifs à la présente convention

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à BORDEAUX, le

Pour
.....,
.....

Pour
.....,
.....

D-2019/510
BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT. Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économies mixtes au titre des articles L.2313-1, L.2313-1-1, L.1524-5 du Code général des collectivités Territoriales. Rapport 2019. Exercice 2018. Information

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

Trois chapitres seront traités successivement :

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

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

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

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

En résumé au titre de l'exercice 2018 :

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

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

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

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

Le budget de l'exercice 2019 prévoit une amélioration significative du résultat net et du taux de rentabilité. (résultat net prévu de +0.747M€ et 18.9%)

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	2018	2019 (3)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	1	1
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)	1	1
dont Assemblée générale extraordinaire (AGE)	1	0
CHANGEMENTS D'ADMINISTRATEURS	2018	2019
Publics	Oui (1)	Non
Privés	Non	Oui (2)
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2018	2019
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
(1) Pour la Ville d'Arcachon, M. Patrice Beunard remplace (28/09/2018) M. Jean-Paul Chansarel. (2) Pour la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes, M. Jean-Luc Minet remplace (14/01/2019) M. Pierre Pasquet. (3) Jusqu'à la date de rédaction du rapport (avril 2019).		

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
CA (97^{ème} séance)	30/01/2018	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal de la séance du 12/12/2017. - Adoption de l'ensemble des propositions relatives à l'engagement de la Convention d'utilité sociale (CUS), à l'association des personnes publiques (Bordeaux Métropole, Ville de Bordeaux et Conseil départemental de la Gironde), à la concertation des locataires. - Décision de convoquer l'Assemblée générale extraordinaire afin de modifier les statuts (modification de l'article 6, suppression de l'article 16 et nouvelle rédaction de l'article 14.1.3). - Sur la base des bons résultats de la société en 2017, décision de l'attribution au Directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - Approbation des opérations de mécénat réalisées en 2017. - Approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2017. - Approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2017 à présenter à l'AGO. - Arrêté définitif des comptes 2017, tels que présentés dans le rapport de gestion et le rapport annuel du commissaire aux comptes. Décision de donner quitus de leur gestion au Président et au Directeur général et de proposer à l'AG d'affecter le résultat bénéficiaire en report à nouveau. Approbation du rapport de gestion. - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2017 entre BMA et la Société par actions simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel (dont BMA détient 51 % du capital). Au titre de l'élaboration du dossier de réalisation, l'acquisition et la gestion des fonciers métropolitains, les travaux d'aménagement, la conduite d'opération, la facturation cumulée au 31/12/2017 est de 1 378 011 € dont 344 875 € pour le seul exercice 2017. - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2017 entre BMA et la Société civile immobilière (SCI) BMA-Cursol. En 2017, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € ayant généré 43 120 € de produits financiers) ; facturation par BMA de 30 000 € HT au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA, hors dotation du pas-de-porte, pour 171 963,22 € HT ; supplément de pas-de-porte facturé par la SCI BMA-Cursol pour 6 140,12 € HT portant le montant total du pas-de-porte à 338 380,70 € depuis la prise de location. - Information sur le troisième arrêté des comptes de la SAS d'aménagement Bastide Niel qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 33 K€ en 2017. Le résultat cumulé de 2015 à 2017 est de - 91,6 K€. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2018 est de + 59,7 K€, ce qui réduirait le résultat déficitaire cumulé à - 31,9 K€. - Information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-Cursol qui dégage un bénéfice de 203,8 K€ en 2017 contre 102 K€ en 2016. - Approbation des actions et décisions prises par M. Pascal Gérasimo, représentant permanent de BMA au Conseil d'administration et aux assemblées générales de la société anonyme d'économie mixte locale (SAEML), Société des grands garages parkings de Bordeaux, transformation de la SAEML en SA (société anonyme) de droit commun, transfert de son siège social au siège de BMA. - Présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2017. - Approbation du budget pour 2018.
AGO	27/02/2018	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2017. - Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2017.

		<ul style="list-style-type: none"> - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017. - Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé. - Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce. - Approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de 2017. - Affectation du résultat de l'exercice 2017. - Ratification de la nomination de M. Denis Mollat en qualité d'administrateur privé pour une durée de 6 années. - Information de la nomination de M. Denis Mollat comme Président du Conseil d'administration. - Information sur l'expiration des mandats d'administrateur de la Caisse régionale de crédit agricole mutuel d'Aquitaine, de l'association Comité des banques de la Gironde de la fédération bancaire française et de la SA d'Habitation à loyer modéré (HLM), Domofrance, et décision de renouvellement pour 6 ans jusqu'au 31/12/2023.
AGE	27/02/2018	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation de la modification des statuts : modification de l'article 6 pour ouvrir la possibilité à des personnalités non actionnaires d'entrer au Conseil d'administration de BMA, suppression de l'article 16 qui obligeait chaque administrateur privé à être propriétaire d'au moins une action, nouvelle rédaction de l'article 14.1.3 pour supprimer la mention de 16 sièges et maintenir la référence au nombre d'administrateurs des collectivités territoriales (10).
CA (98^{ème} séance)	29/01/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal de la séance du 30/01/2018. - Désignation d'un administrateur comme représentant de la Ville d'Arcachon, en remplacement de son prédécesseur, décédé. Désignation de M. Jean-Luc MINET en remplacement de M. Pierre PASQUET comme représentant de la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou Charente. - Approbation du plan stratégique de patrimoine, du prévisionnel financier à 10 ans (2018-2027), de l'avancement du projet de Convention d'utilité sociale. - Présentation de la démarche de certification ISO 14001. - Information du contrôle par la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE) du respect des délais de paiement fournisseurs : aucune irrégularité relevée. - Sur la base des résultats de la société en 2018, décision de l'attribution au Directeur général d'une prime exceptionnelle de 10% de son salaire brut annuel. - Après présentation de l'activité de la société en 2018, approbation des orientations engagées et des décisions prises (acquisitions, promesses, ventes, conventions et actes de gérance). - Approbation des décisions prises par la commission des marchés de BMA en 2018 et en 2019 jusqu'à la date du CA. - Approbation du projet de rapport de gestion de l'exercice 2018 et du projet de résolutions à présenter à l'AGO. - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2018 entre BMA et la SAS d'aménagement Bastide Niel (dont BMA détient 51 % du capital). Au titre de l'élaboration du dossier de réalisation, de l'acquisition et la gestion des fonciers métropolitains, des travaux d'aménagement et de la conduite d'opération, la facturation cumulée au 31/12/2018 est de 1 885 151 €, dont 507 141 € pour le seul exercice 2018. - Approbation des conventions réglementées exécutées durant l'exercice 2018 entre BMA et la SCI BMA-Cursol. En 2018, avances rémunérées en compte courant réalisées par BMA (2 695 000 € ayant généré 40 694,50 € de produits financiers) ; facturation par BMA de 30 000 € HT au titre de la gérance administrative, juridique et financière ; location de bureaux payée par BMA, hors dotation du pas-de-porte, pour 176 052,94 € HT ; supplément de pas-de-porte facturé par la SCI BMA-Cursol pour

		<p>6 140,12 € HT portant le montant total du pas-de-porte à 338 380,70 € depuis la prise de location.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Information sur le troisième arrêté des comptes de la SAS d'aménagement Bastide Niel qui dégage un résultat de fonctionnement bénéficiaire de 47,4 K€ en 2018. Le résultat cumulé de 2015 à 2018 est de - 44,2 K€. Le résultat prévisionnel de l'exercice 2019 est de + 36,7 K€, ce qui réduirait le résultat déficitaire cumulé à - 7,6 K€. - Information sur l'arrêté des comptes de la SCI BMA-Cursol qui dégage un bénéfice de 221,1 K€ en 2018 contre 203,8 K€ en 2017. - Approbation du budget pour 2019. - Approbation des actions et décisions prises par M. Pascal Gérasimo, représentant permanent de BMA au Conseil d'administration et aux assemblées générales de la société anonyme d'économie mixte locale, Société des grands garages parkings de Bordeaux », transformation de la SAEML en SA de droit commun, transfert de son siège social au siège de BMA. - Présentation du compte de résultat définitif de BMA pour l'exercice 2018.
AGO	25/02/2019	<ul style="list-style-type: none"> - Lecture du rapport de gestion au Conseil d'administration pour l'exercice 2018. - Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice 2018. - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2018. - Quitus aux administrateurs et au commissaire aux comptes de leurs mandats pour l'exercice écoulé. - Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce. - Approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de 2018. - Affectation du résultat de l'exercice 2018.

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

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

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

- opérations d'aménagement urbain - concession de Zones d'aménagement concerté (ZAC) publiques ; mandats de construction publique avec notamment la Région Aquitaine, la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole ; mandats privés - ;
- opérations propres.

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

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

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

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

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

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

Les objectifs du projet sont :

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

La Cub a confié à BMA la réalisation de cette ZAC par convention de concession signée le 17 juillet 1997, successivement complétée par les avenants du 16 mars 1998 et du 25 mai 1999. La convention de concession a été prolongée à deux reprises par voie d'avenant jusqu'au 31 décembre 2010.

Le Compte rendu d'activité comptable (CRAC) de l'exercice 2010 et le dossier de clôture définitif ont été adressés à La Cub le 4 juillet 2011. Un excédent de 43 305 € a été constaté lors de la clôture des comptes (cf. infra). Il sera reversé à Bordeaux Métropole après approbation du CRAC et du bilan de clôture. **Le dossier de clôture transmis en 2013 à La Cub, est toujours en attente d'approbation fin 2018.**

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. Ces grandes orientations sont : la redynamisation des tissus existants, le rééquilibrage du développement urbain sur la rive droite, la mise en valeur des territoires riverains du fleuve, la structuration des déplacements autour des transports collectifs et du tramway. L'opération porte sur environ 29 hectares, dont 10 hectares dédiés à la réalisation d'un parc urbain.

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

Après achèvement des études, la convention a fait l'objet de six avenants. L'avenant n°4, notifié à BMA le 23 novembre 2007, établit le montant de la participation de La Cub à 13,9 M€. En outre, la durée de la convention a été prolongée trois fois respectivement par les avenants n°3, 5 et 6, reportant son échéance au 31 décembre 2014.

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

Au 31 décembre 2018, le bilan de la ZAC s'établit à 50,24 M€ TTC (soit 42,81 M€ HT) (dont 41,67 M€ TTC, soit 35,61 M€ HT, de bilan aménageur). La participation communautaire s'est élevée à 21,09 M€ TTC, dont 8,57 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par La Cub et 12,522 M€ hors groupe scolaire (10,31 M€ HT).

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

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

Le Conseil communautaire du 18 octobre 2002 a confié à BMA la réalisation de la ZAC Quai Chaigneau-Bichon, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée le 27 novembre 2002 pour une durée initiale de 5 ans. La Convention de concession a été prolongée une dernière fois, jusqu'au 31 décembre 2013, par un avenant n°4 signé le 21 janvier 2010.

Une délibération communautaire du 23 septembre 2011 donne quitus à BMA pour sa mission de mandataire et valide de régler à BMA la rémunération prévue. La délibération communautaire n°2013/0138 du 22 mars 2013 a autorisé la cession des îlots 1 et 6 à BMA. La SEM a ensuite engagé la dernière phase opérationnelle de la transformation du bourg doyen avec le lancement, en opérations propres, d'un programme de 16 logements de qualité proposés en accession modérée sur les îlots 1 et 6.

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

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 anticipé partiel de la participation communautaire et de faire face aux premières dépenses notamment d'acquisition. L'avenant n°2 du 28 août 2013, prolongeant la concession jusqu'au 31 décembre 2016, a été approuvé par le Conseil communautaire (délibération n°2013/0511). L'avenant n°3 du 30 décembre 2016, reportant l'échéance de la concession au 31 décembre 2020, a été approuvé par le Conseil métropolitain (délibération n°2016-807).

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

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

L'année 2018 a permis la poursuite du programme (îlot 2).

- L'ensemble des locataires expropriés des biens, dont BMA est propriétaire sur l'emplacement de l'îlot 2, avait été indemnisé pour 1,330 M€. La procédure relative au versement de ces indemnités d'éviction était en attente d'un arrêt de la Cour de cassation, qui a rejeté le pourvoi le 21 juin 2018. Le total des indemnités d'éviction estimé (1,330 M€) est devenu définitif. Le bilan de BMA est ainsi dégagé du risque financier qui pesait sur lui en 2017.
- Pour mémoire, l'îlot 2, situé au Nord de la ZAC, propose un programme de 11 475 m² de surface de plancher (SDP) dont 7 904 m² pour 111 logements, 3 481 m² dédiés à un centre commercial en rez-de-chaussée et 179 places de stationnement voitures et emplacements vélos.
- Le recours contentieux déposé en août 2015 sur le permis de construire délivré en avril 2015, a été rejeté en novembre 2016. L'arrêté de transfert du permis de construire a été signé en février 2017 et affiché sur le site par le Groupe Pichet, qui avait remis la meilleure offre (8,502 M€ HT). La livraison de l'îlot 2 est attendue entre le 4^{ème} trimestre 2019 et le 1^{er} trimestre 2020. L'appel d'offre principal pour la finalisation de l'aménagement des espaces publics devrait être lancé en septembre 2019 pour une réalisation échelonnée de mars 2020 à juin 2021.
- Le dossier de consultation des entreprises pour la réalisation des espaces publics périphériques à l'îlot 2 sera lancé à la fin de la réalisation du chantier de l'îlot 2. Le terme de la concession sera porté à fin 2022.

La ZAC du centre-Ville de Mérignac est la seule opération réalisée aux risques du concessionnaire BMA. Le résultat prévisionnel de la ZAC est couvert par l'engagement de la collectivité dont la participation totale est fixée à 6 161 K€. Une provision de 400 K€ avait été constatée dans les comptes de BMA afin de couvrir le risque latent lié aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC au risque du concessionnaire. Cette provision est reprise suite au rejet par la Cour de cassation de l'appel de la BNP. Une provision de 3 719 K€ a été constituée en 2017 afin de provisionner

les travaux à effectuer sur les aménagements publics des rues Beaumarchais et de la vieille église. Elle est ajustée à 3 693 K€ à fin 2018 (cf. § 3.2.3).

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

Le CRAC 2017, adressé à Bordeaux Métropole en septembre 2018, est en attente de validation. La participation métropolitaine reste inchangée par rapport au bilan établi dans le dossier de création/réalisation soit 7,36 M€ TTC dont 1,2 M€ au titre du groupe scolaire réalisé par la commune de Mérignac et 6,16 M€ au titre de la participation métropolitaine.

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

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

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, soit 702 € le m², correspondant à une superficie de terrain de 19 943 m². Les règlements ont été étalés en quatre phases, de la signature de l'acte au solde en 2017.

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

Pour rappel, un acte de vente a été signé le 11 septembre 2015 entre BMA et le groupe Pichet pour la réalisation du projet de 19 682 m² pour un montant de 12,23 M€ HT, soit 621 € le m². La Société civile de construction vente (SCCV) Urban Art (Groupe Pichet) a réalisé environ 320 logements, une résidence hôtelière, une résidence services pour étudiants, une crèche privée, un gymnase (cédé en vente en l'état futur d'achèvement au Conseil régional d'Aquitaine), des locaux commerciaux, le parking souterrain et les travaux de conservation de la chapelle. A fin 2017, le paiement est effectué dans sa totalité (12,23 M€ HT). BMA reste propriétaire de la sente jusqu'à son complet achèvement (28 juin 2019), du bâtiment Ferbos et de l'amphithéâtre pour lequel BMA recherche un acquéreur. Après une étude de faisabilité conduite en 2018, un dénouement est envisagé en 2019.

Pour information, le prix d'achat au m² (702 €) comprend deux bâtiments à préserver, le foncier d'un gymnase public à donner gratuitement à la Région, une salle du souvenir des anciens élèves de l'école Santé Navale à maintenir et une sente piétonne reliant les places Pierre-Jacques Dormoy et André Meunier de 2 500 m² à aménager. Le prix de vente au m² (621 €) de surface de plancher couvre lui des droits à construire pour des bâtiments neufs, sur la partie des terrains constructibles libres (ancienne place d'Armes).

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

Pour rappel également, un acte de vente a été signé le 16 décembre 2016 pour un montant de 2,75 M€ HT entre BMA et la société Pichet Promotion concernant le bâtiment Marne en vue de la réhabilitation des logements (produits de cessions immobilières enregistrés en 2016).

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

La direction de BMA estime que l'opération de Santé Navale, dont les derniers travaux s'achèveront en 2019, s'est dénouée financièrement en 2018. **Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 20,36 M€ TTC (dont foncier : 14,24 M€, travaux, honoraires et frais : 5,42 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,41 M€ et résultat dégagé : 0,29 M€).** Le financement de l'opération a été assuré à 60 % par les recettes de cessions des droits à construire (12,23 M€), à 22 % par les recettes de valorisation des logements sociaux de Ferbos (4,48 M€), à 14 % par les recettes de la cession du bâtiment « Marne » (2,75 M€) et à 4 % par les recettes de valorisation de l'amphithéâtre et des bureaux annexes à rénover (0,9 M€).

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

- du patrimoine depuis le transfert du foncier : gardiennage, désamiantage et curage des bâtiments avant déconstruction, frais engagés pour la réalisation d'un permis d'aménager (non finalisé) avec l'Agence Nicolas Michelin & associés (ANMA),
- des opérations de déconstruction et confortement des ouvrages conservés (bâtiment Ferbos, bâtiment du Cours de la Marne, arbres, chapelle, monument aux morts, arches..),
- de réalisation des fouilles archéologiques,
- de permis de construire valant division (article R431-24 du code de l'urbanisme) pour la quote-part réalisée par l'architecte Jean-Pierre Buffi,
- d'aménagement de la traversée piétonne publique qui sera rétrocédée gratuitement à la collectivité (procédure de rétrocession en cours en avril 2019),
- de l'ensemble des « hommes de l'art » qui ont été mobilisés sur cette opération (bureau d'études, géotechnicien, étude environnementales, ..),
- de portage financier assumé par BMA.

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Ensemble foncier Queyries à Bordeaux Bastide

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

BMA a retenu l'équipe MVRDV (agence d'architecture et d'urbanisme néerlandaise, dont le sigle emprunte les initiales des patronymes des trois architectes fondateurs : Winy Maas, Jacob van Rijs et Nathalie de Vries) pour l'élaboration d'un schéma directeur architectural et urbain. Le permis d'aménager a été délivré le 19 août 2013 mais un recours gracieux a été adressé en octobre 2013 au Maire de Bordeaux demandant l'annulation du permis d'aménager. Un permis d'aménager

modificatif a été établi en 2015. Compte tenu des délais de recours, le permis d'aménager est désormais validé. L'arrêté du permis d'aménager a été prorogé le 7 juin 2016.

Le lot A correspond à un terrain de 18 819 m² de surface plancher acquis par BMA en 2017 pour 8,930 M€ TTC et 7,442 M€ HT (produits de cessions immobilières enregistrés en 2017, cf. paragraphe 3.2.1).

Le lot B correspond à du foncier privé. Une convention d'adhésion aux principes d'aménagement de l'ensemble foncier du quai de Queyries a été signée entre BMA et Kaufman & Broad. Des contributions financières aux études préalables d'aménagement portées par BMA (165 K€ HT) lui ont été versées. Des charges afférentes aux équipements communs réalisés par l'aménageur et à la coordination seront perçues par BMA (567 K€).

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

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

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 8,25 M€ TTC (foncier : 3,87 M€, travaux, honoraires, frais : 2,17M€, maîtrise d'ouvrage, portage : 0,82 M€ et résultat dégagé : 1,39 M€). Le financement de l'opération est assuré à 90 % par les recettes de valorisation des droits à construire (7,44 M€) et à 10 % par les recettes de participations (part du coût des études préalables du permis d'aménager et part des travaux de la sente piétonne publique que Kaufman et Broad s'est engagé à financer au prorata de ses droits à construire) (0,81 M€).

2.2.4 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.

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

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

BMA assure le portage des études, reste propriétaire du terrain et des murs, que l'EHPAD de la Croix rouge louera. Le dossier de demande d'aide à l'investissement porté conjointement par BMA et la Croix rouge a reçu un accord en décembre 2017 pour 1,291 M€. L'objectif est de livrer l'EHPAD au premier semestre 2021.

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

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

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 9,36 M€ HT et 9,88 M€ TTC (notamment foncier : 0,54 M€, travaux, honoraires, frais : 8,47 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,05 M€, frais financiers : 0,27 M€ et TVA à la livraison : 0,51 M€). Le plan de financement prévoit un financement bancaire de 7,26 M€, des subventions de l'ARS pour 1,29 M€ et de la Ville de Bordeaux pour 0,2 M€, des prélèvements sur fonds propres pour 1,13 M€.

Les frais (8,47 M€) correspondent :

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

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

Cet îlot multifonctionnel intègre notamment un parc de stationnement d'au moins 200 places, des fonctions de logistique urbaine et un pôle de services urbains de proximité (conciergerie...). Les premières études de programmation ont été livrées fin 2016. Le développement effectif est conditionné à la libération du foncier actuellement occupé par des associations, qui bénéficiaient de titres d'occupation temporaire non renouvelés. Les lieux n'ont pas été libérés comme prévu au 31 décembre 2017. Des procédures ont été engagées en 2018 pour une libération espérée courant 2019. L'option d'un redéploiement de ces associations sur l'îlot B036 pourrait être étudié.

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 10 M€ TTC (foncier : 0,4 M€, études, honoraires, frais : 9 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,6 M€). Le financement de l'opération sera assuré à 92 % par les recettes de cessions (places de stationnement, espaces service urbain et logistique, complément constructible...) (9,25 M€) et à 8 % par des subventions Ecocité (Subventions de l'Etat destinées à encourager la transition écologique des collectivités locales) (0,75 M€).

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

A la demande du Centre communal d'action sociale (CCAS) de la Ville de Bordeaux, BMA a engagé en 2016 les études de programmation et de faisabilité d'un CADA de 80 places sur la ZAC Bastide Niel. Le Conseil d'administration du CCAS a validé en mars 2017 le dispositif présenté et a fait savoir qu'il souhaitait pouvoir porter le projet à 100 places. Mais en août 2018, les services de l'Etat ont indiqué qu'il était impossible, sur la base de l'arrêté de création existant, d'accroître la capacité prévisionnelle du CADA.

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

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

Le budget global actualisé de l'opération s'élève à 4,22 M€ HT et 4,46 M€ TTC (foncier : 0,33 M€, travaux, honoraires, frais : 3,46 M€, mobilier : 0,16 M€, maîtrise d'ouvrage interne : 0,28 M€ et TVA à la livraison : 0,23 M€). Le financement de l'opération sera assuré à 66 % par un emprunt (2,96 M€), à 27 % par des subventions (1,17 M€) - dont Bordeaux Métropole (0,7 M€, 16%), État (0,25 M€, 6%), Ville de Bordeaux (0,22 M€, 5%) - et à 7 % par les fonds propres de BMA (0,33 M€).

Les frais (3,46 M€) correspondent :

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

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

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

La maîtrise d'ouvrage et le portage de l'investissement (8,68 M€ TTC) seront assurés par BMA. La gestion de l'équipement et l'exploitation seront du ressort d'un gestionnaire moyennant le paiement d'une redevance à BMA.

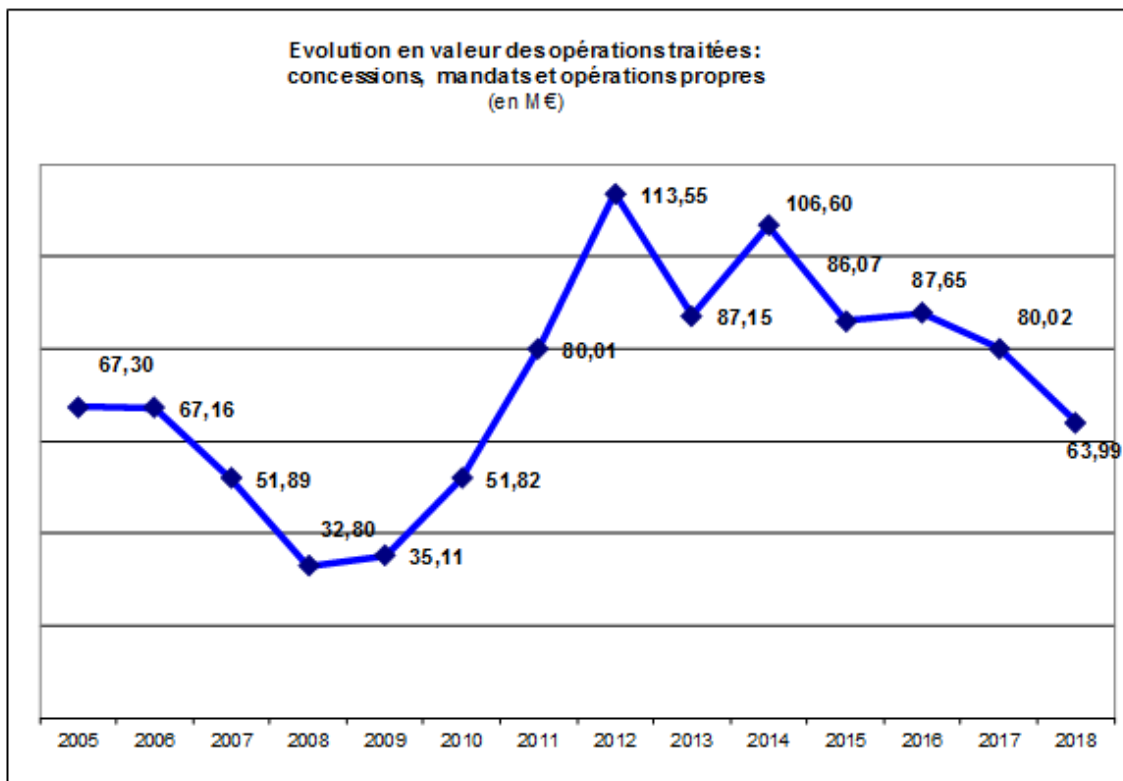
Le budget global prévisionnel de l'opération s'élève à 7,89 M€ HT et 8,68 M€ TTC (foncier : 0,86 M€, travaux, honoraires, frais : 6,43 M€, maîtrise d'ouvrage : 0,61 M€ et TVA à la livraison : 0,79 M€). Le financement de l'opération sera assuré à 80 % par deux emprunts (7,02 M€), à 10 % par des subventions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

3 SITUATION FINANCIERE DE BMA

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

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



Ce repli résulte d'une réduction relative du montant des opérations confiées à la SEM en mandat suite à une baisse de la rémunération – effet prix - (plutôt qu'un repli commercial – effet volume -). Par ailleurs, les principales opérations propres se sont achevées en 2016 et 2017. Trois grandes opérations d'aménagement urbain sont en phase de clôture et une, la ZAC Mérignac Centre-Ville, est en cours de réalisation. Quant à la ZAC Bastide Niel, l'opération est portée par une société ad-hoc constituée à cet effet en 2015.

3.2 Les comptes de l'exercice 2018

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

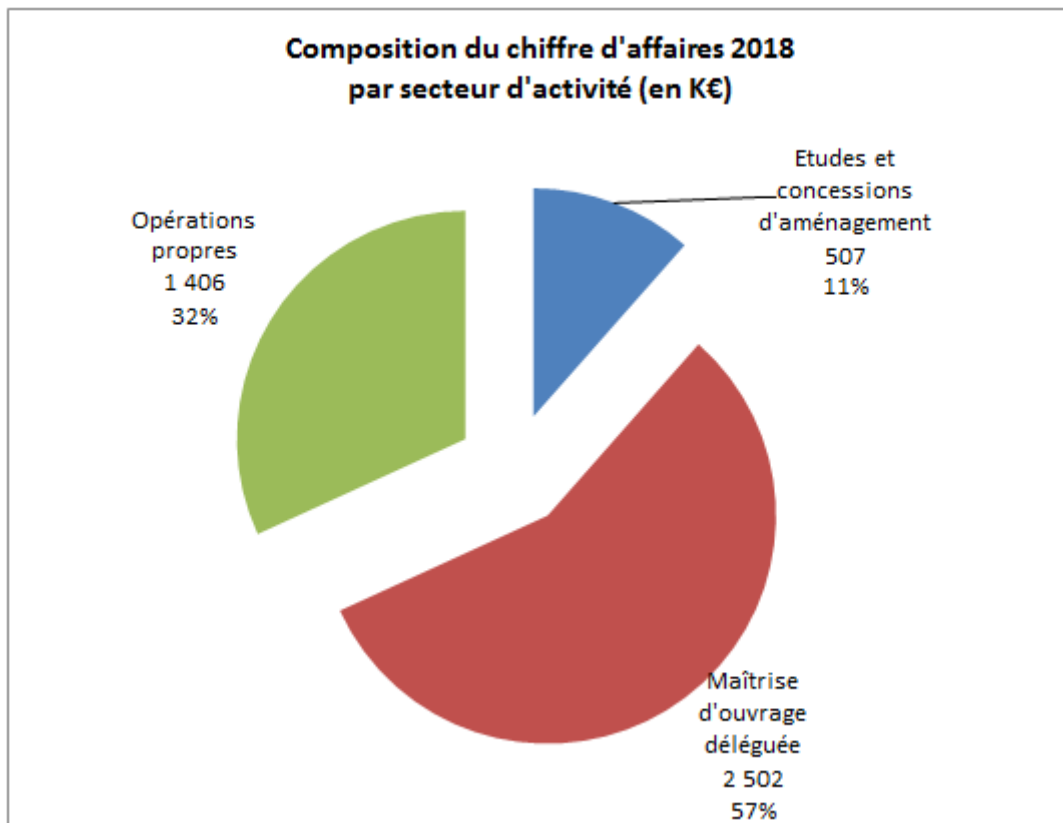
L'activité concession est par nature de longue durée et induit des mouvements d'acquisition et de stockage (achats de fonciers), d'encours de production (travaux d'aménagement), de cession de charges foncières (dépenses à engager sur un terrain pour y rendre possible une opération

immobilière : prix d'achat, coût de mutation, coût de libération du terrain, coût des raccordements, etc...) et de cession de terrains aménagés (chiffre d'affaires). Cette activité porte sur des montants significatifs dont l'effet dans les comptes de la société est annulé : la neutralisation du résultat s'effectue par la constatation d'une écriture de variation de stock dans les comptes analytiques de l'opération.

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

3.2.1 L'analyse du chiffre d'affaires

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Le compte de résultat

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

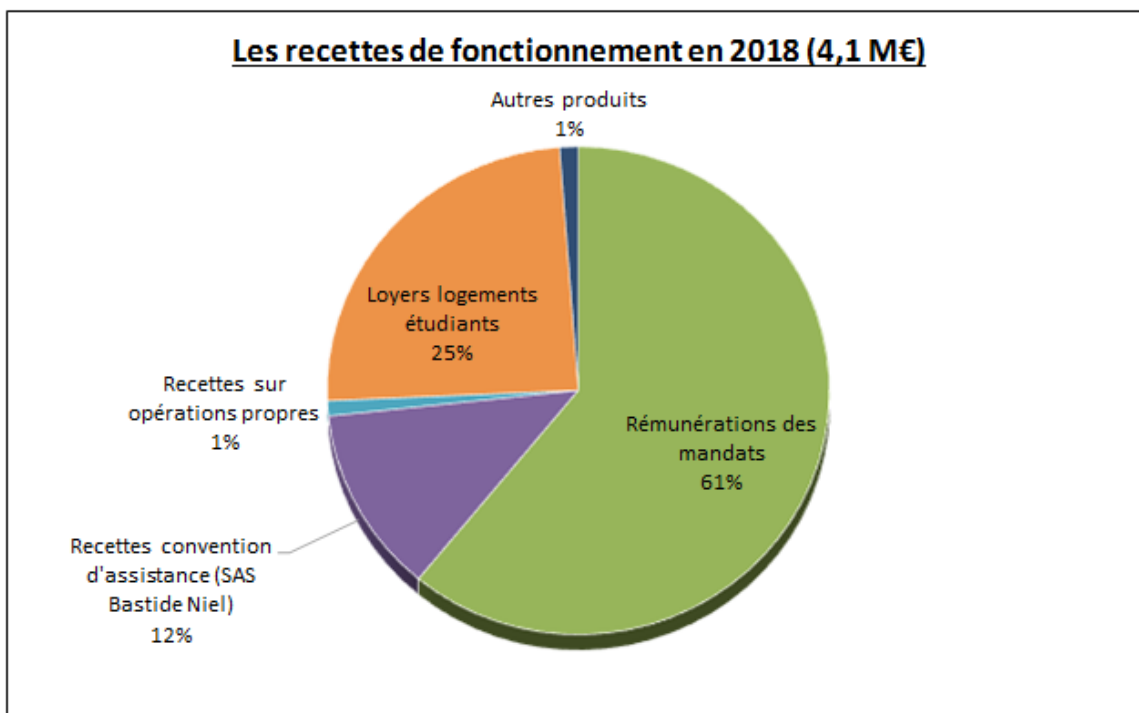
BMA - Compte de Résultat - En K€	2 017	2 018	évol 2018/2017 %	évol 2018/2017 K€
Rémunérations sur concessions	474	0	-100,0%	-474
Etudes				0
Rémunérations sur mandats	2 451	2 502	2,1%	51
Conseil régional	2 406	2 374	-1,3%	-32
Bordeaux Métropole				0
Ville de bordeaux				0
Autres collectivités et privés	45	128	184,8%	83
Recettes des études en cours (ZAC BASTIDE NIEL)	345	507	47,1%	162
Recettes cessions sur opérations propres	10 694	400	-96,3%	-10 294
Recettes sur variation des encours d'études et des stocks fonciers	-7 166	-359	-95,0%	6 807
Loyers logements étudiants	775	1 005	29,7%	230
Transferts de charges	28	38	36,0%	10
Autres produits	9	11	27,1%	2
<i>dont reprises sur amortissements et provisions</i>	1	25	2328,0%	24
Produits d'exploitation hors concessions	7 610	4 104	-46,1%	-3 506
Activité des concessions	8 899	25	-99,7%	-8 874
Produits d'exploitation toute activité	16 509	4 130	-75,0%	-12 380
Frais de personnel	-3 335	-3 168	-5,0%	167
Frais divers de gestion	-135	-96	-28,8%	39
Services extérieurs	-331	-319	-3,7%	12
Dépenses d'opérations propres	-1 829	410	-122,4%	2 239
Acquisition parking				0
Acquisitions foncières et frais de notaire	0			0
Sous-traitance sur opérations propres	-1 829	410	-122,4%	2 239
Locaux (loyers, charges, entretien réparations)	-304	-302	-0,7%	2
Impôts et taxes	-279	-204	-26,9%	75
Dotations aux amortissements et provisions (hors concessions)	-500	-560	12,0%	-60
<i>dont dotations aux amortissements sur imobilisations</i>	<i>-394</i>	<i>-548</i>	<i>39,0%</i>	<i>-154</i>
<i>dont dotations aux provisions sur actif circulant</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>0</i>
<i>dont dotations aux provisions pour risques et charges</i>	<i>-105</i>	<i>-12</i>	<i>-88,8%</i>	<i>93</i>
Charges d'exploitation hors concessions	-6 712	-4 238	-36,9%	2 474
Activité des concessions	-8 899	-25	-99,7%	8 874
Charges d'exploitation toute activité	-15 612	-4 264	-72,7%	11 348
Résultat d'exploitation	896	-134	-114,9%	-1 032
Produits financiers	611	415	-32,1%	-196
<i>dont reprises aux amortissements et provisions</i>	<i>0</i>			
Charges financières	-239	-318	33,2%	-79
<i>dont dotations aux amortissements et provisions</i>	<i>0</i>			
Résultat financier	373	97	-73,9%	-275
Résultat courant	1 270	-37	-102,9%	-1 307
Produits exceptionnels	62	499	701,7%	436
<i>dont prod. Except. Sur opération en capital</i>	<i>62</i>	<i>99</i>		
<i>dont reprises sur provisions et transferts de charges</i>	<i>0</i>	<i>400</i>		
Charges exceptionnelles	0	0	0,0%	0
<i>dont ch. Except. Sur opération en capital</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		
<i>dont dotations aux amortissements et provisions</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		
Résultat exceptionnel	62	498	705,6%	436
Résultat comptable avant IS	1 332	461	-65,4%	-871
Impôt sur les sociétés	-399	-41	-89,6%	357
Résultat net	934	420	-55,0%	-514

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

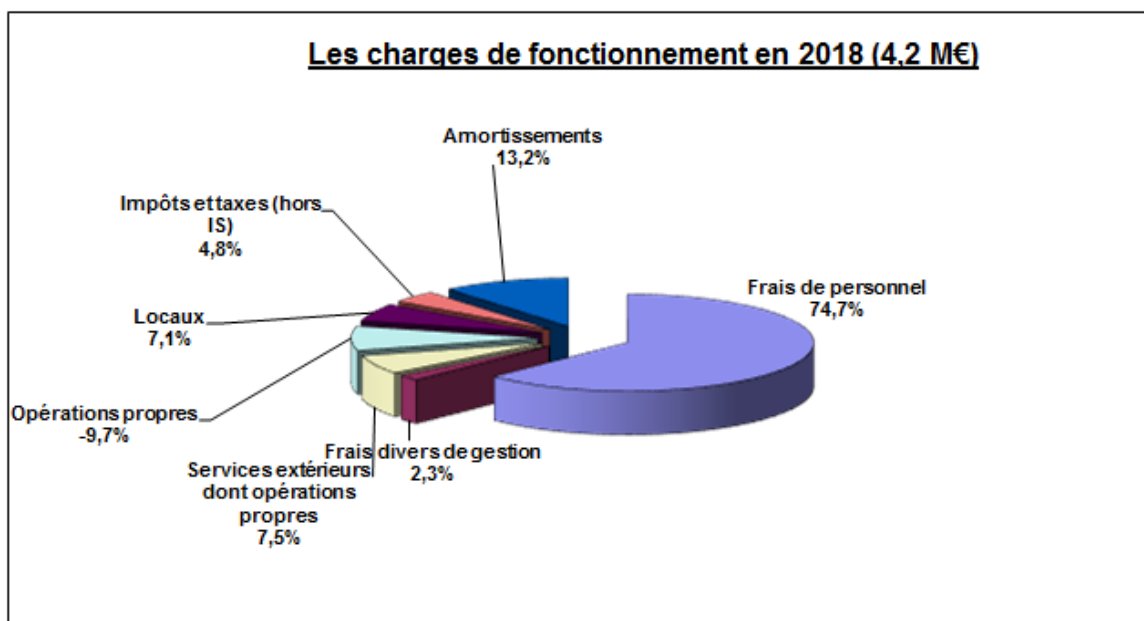
Les **recettes de fonctionnement** (produits d'exploitation hors concession) s'élèvent en 2018 à 4,104 M€ contre 7,610 M€ en 2017 (- 46,1 %).

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

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



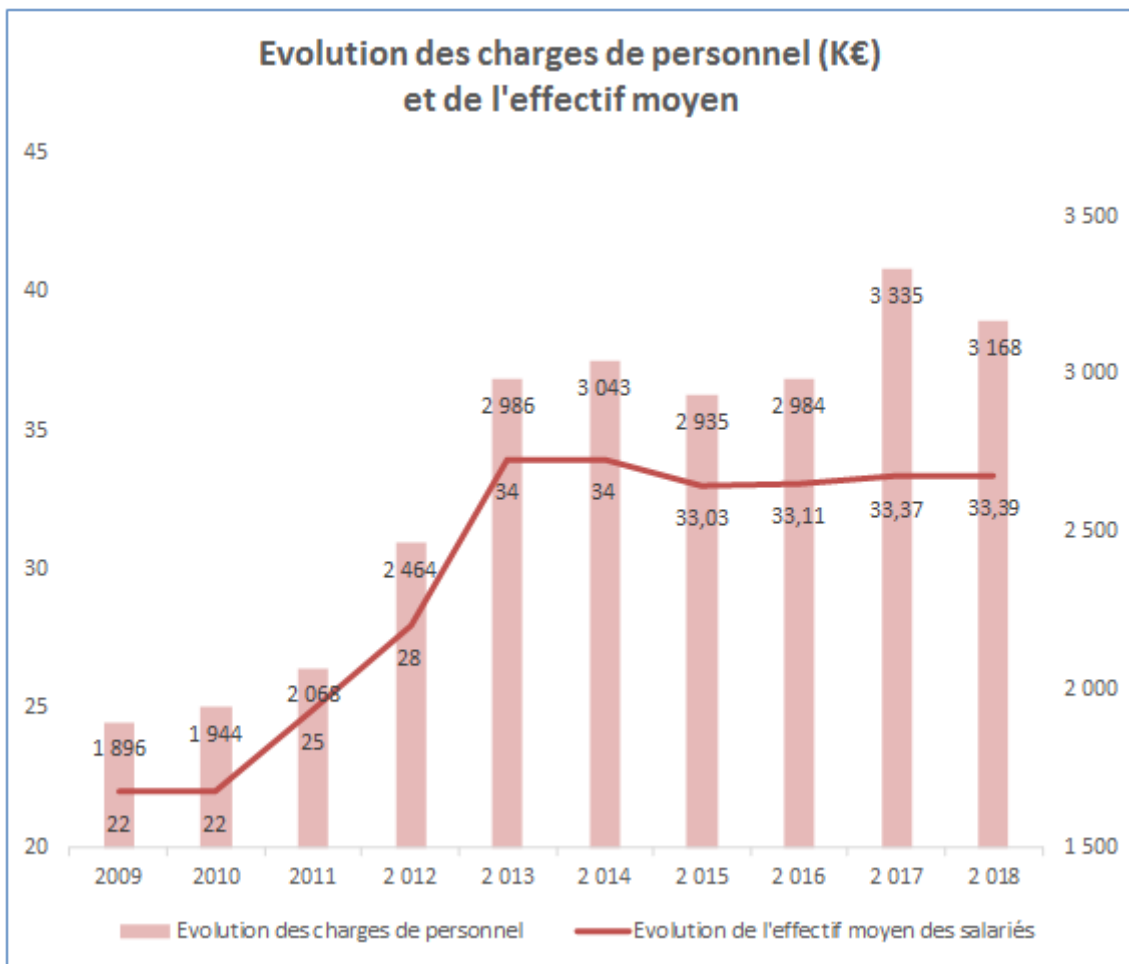
Les **charges de fonctionnement** (charges d'exploitation hors concession) s'élèvent en 2018 à 4,238 M€ contre 6,712 M€ en 2017, soit une réduction de 2,5 M€ (- 36,9 %) imputable notamment aux charges liées aux opérations propres (- 2,2 M€ dont -1,7 M€ pour l'aménagement de l'opération Quai de Queyries),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



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

Après une hausse de 11,8 % en 2017, les charges de personnel baissent de 5 % en 2018. Pour mémoire, l'augmentation des charges de personnel en 2017 résultait selon la direction de la SEM, d'un retour de congé parental et d'un nouvel entrant (2,16 %), de promotions et primes exceptionnelles (3,44 %), d'indemnités de départs (2,63 %), d'augmentation de charges patronales (2,28 %), de frais de personnel intérimaire et de frais de déplacements (1,24 %).

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

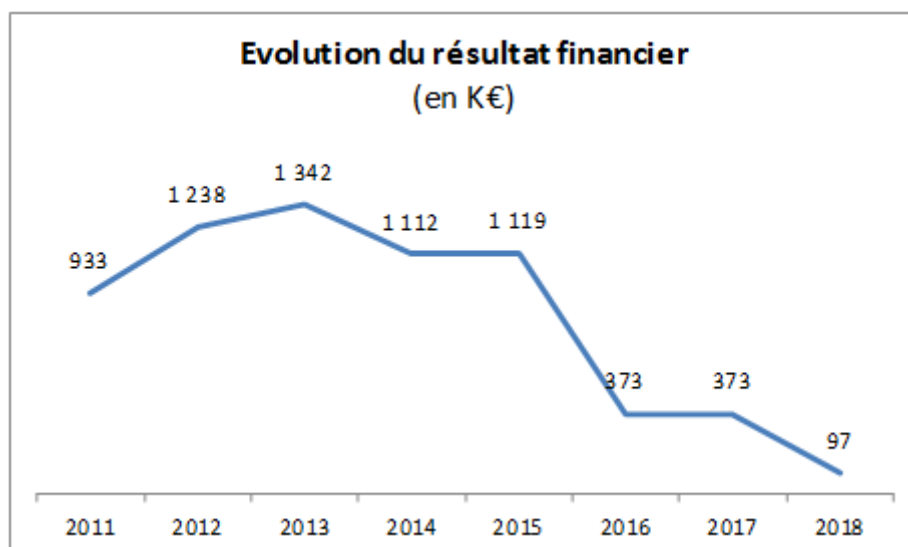


Les services extérieurs comprennent notamment 0,182 M€ de loyer et de charges locatives au titre des locaux que BMA loue à la SCI BMA-Cursol (convention réglementée figurant dans le rapport spécial du commissaire aux comptes).

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

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

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



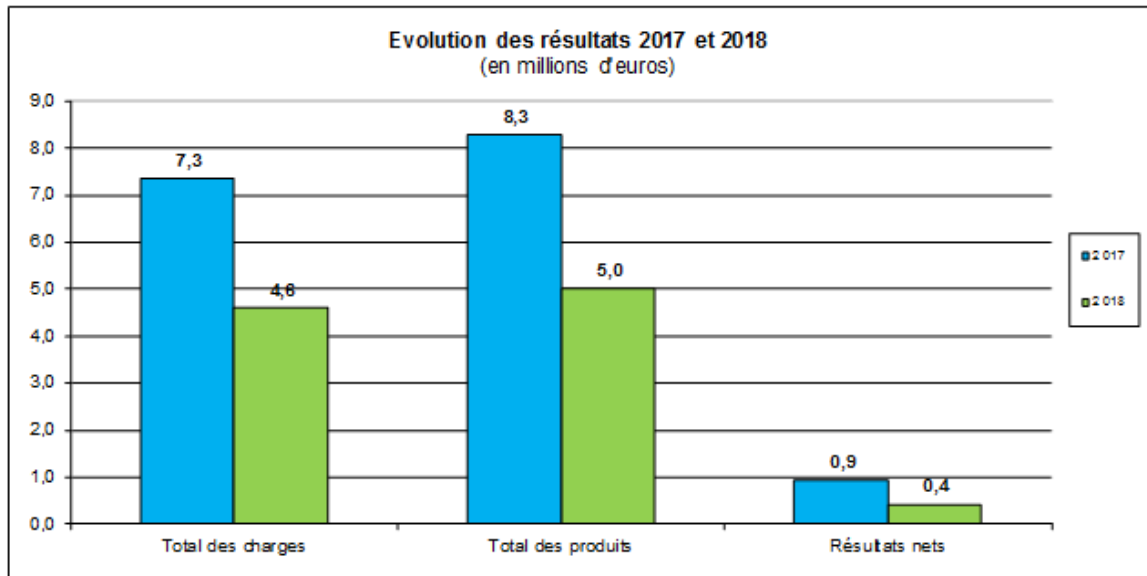
Le **résultat exceptionnel** hors impôt sur les sociétés (IS) passe de + 0,62 M€ en 2017 à 1690

+ 0,498 M€ en 2018. Le fort résultat exceptionnel en 2018 est issu :

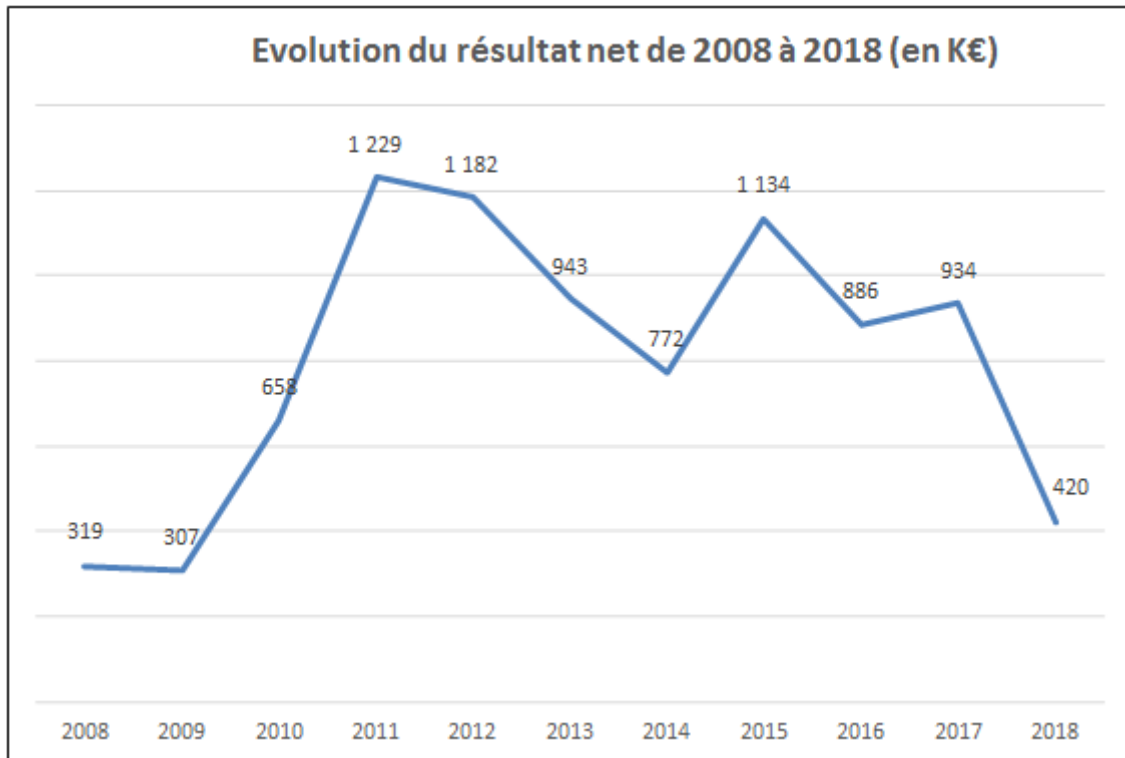
- de la reprise de la provision qui avait été constituée en 2015 concernant le risque latent de 0,4 M€ lié aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC Mérignac centre-Ville, au risque du concessionnaire (cf. paragraphe 2.1.4). Ce risque est sans objet à fin 2018 ;
- de la quote-part des subventions perçues pour les logements étudiants virée au résultat (0,098 M€).

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

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



Après une forte tendance haussière en 2010 et 2011, le résultat net fléchit en 2013 et 2014 puis repart à la hausse en 2015, décroît en 2016 et augmente légèrement en 2017 pour diminuer fortement en 2018. Il correspond toutefois à une rentabilité du capital supérieure à 10 points.



3.2.3 Le bilan

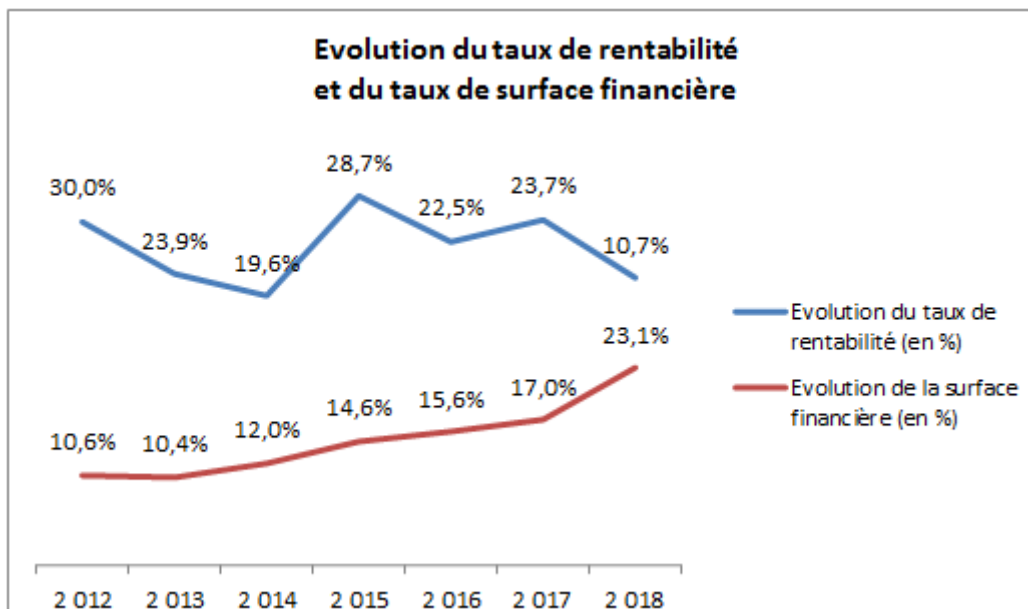
Le bilan de BMA se présente comme suit :

BMA - Bilan - En K€	2 017			2 018			évol	évol
	Global	Concessions	Hors concessions	Global	Concessions	Hors concessions	2018/2017 %	2018/2017 K€
ACTIF NET								
Actif immobilisé	25 548	0	25 548	25 239	0	25 239	-1,2%	-309
dont immobilisations financières	3 932		3 932	3 929		3 929	-0,1%	-3
Actif circulant	90 544	46	90 498	61 572	4	61 567	-32,0%	-28 927
dont Stock	1 479	45	1 434	1 120	3	1 117	-24,3%	-369
dont avances et acomptes versés et comptes de régularisation	6 881		6 881	3 135		3 135	-54,4%	-3 746
dont Créances	5 904	1	5 903	6 681	2	6 679	13,1%	776
dont Trésorerie (disponibilités et VMP)	76 281		76 281	50 636		50 636	-33,6%	-25 644
Comptes de liaison		4 995	-4 995		4 977	-4 977		
PASSIF			0			0		
Capitaux propres	19 774	0	19 774	20 095	0	20 095	1,6%	321
dont capital social	3 946		3 946	3 946		3 946	0,0%	0
dont résultat de l'exercice	934		934	420		420	-55,0%	-514
dont subvention d'investissement	3 527		3 527	3 428		3 428	-2,8%	-99
Provisions pour risques et charges	4 939	3 719	1 220	4 525	3 693	832	-8,4%	-414
dont provision engagement retraite	820		820	832		832	1,4%	12
dont autres	4 119	3 719	400	3 693	3 693	0	-10,3%	-426
Dettes financières	15 479		15 479	15 498		15 498	0,1%	19
dont dettes financières moyen et long terme	14 913		14 913	14 934		14 934	0,1%	21
dont découvert bancaire	0		0	0		0	#DIV/0!	0
dont autres dettes financières court terme	566		566	554		554	-2,1%	-12
dont avances et acomptes reçus	0		0	0		0	#DIV/0!	0
Dettes fournisseurs, fiscales et sociales	8 839	430	8 409	7 685	395	7 290	-13,1%	-1 164
Dettes diverses	66 409	239	66 170	38 305	239	38 066	-42,3%	-28 106
Produits constatés d'avance	653	654	-1	712	654	58	9,1%	59
Comptes de liaison		0	0		0	0		
Total Bilan	116 092	5 041	111 051	86 811	4 981	81 830	-25,2%	-29 261

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

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

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



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

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

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

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

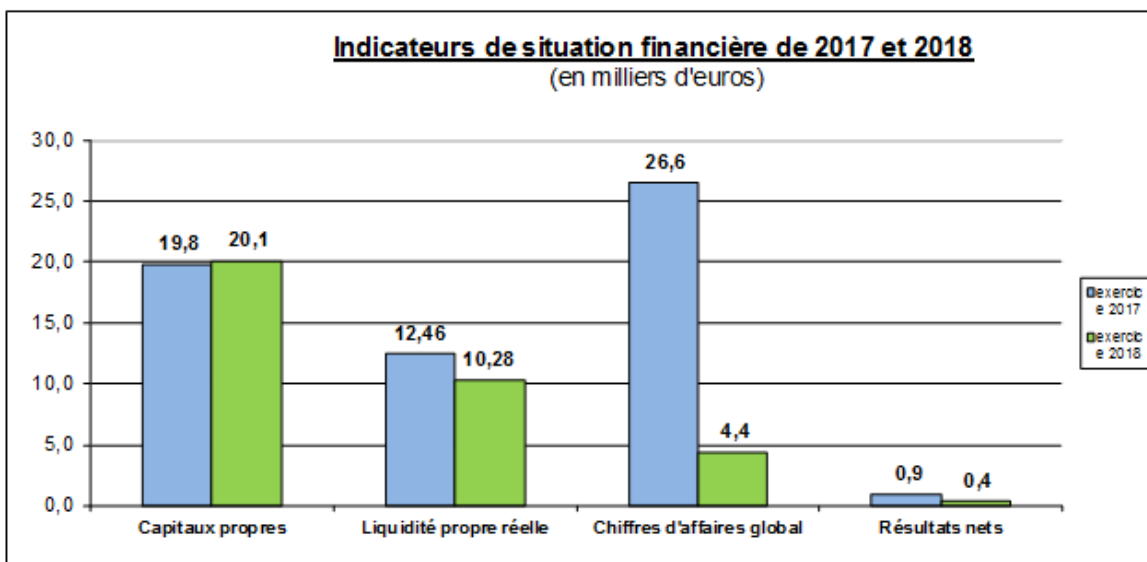
L'**actif immobilisé** s'élève à fin 2018 à 25,239 M€ dont 3,929 M€ d'immobilisations financières. Ces dernières se décomposent comme suit : 2,735 M€ de créances rattachées à des participations (avances financières réalisées par BMA au profit de la SCI BMA-Cursol y compris produits financiers, 0,119 M€ de titres de participations ((SGGPB) et 1,075 M€ d'autres participations (SCI BMA-Cursol pour 0,055 M€ et SAS d'aménagement Bastide Niel pour 1,02 M€).

Les **créances**, d'un montant de 6,681 M€ à la fin 2018, émanent des créances clients pour 5,002 M€ (0,376 M€ d'appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat, 3,520 M€ de créances clients et 1,105 M€ de créances sur opérations propres). Les créances fiscales et sociales représentent 1,525 M€.

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

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

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



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

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

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

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

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

3.3 Les perspectives de l'exercice 2019 et après

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

La direction de la SEM précise *qu'une part importante de l'équilibre du compte d'exploitation dépend du résultat de la consultation lancée en novembre 2018 par le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine pour des missions de maîtrise d'ouvrage publique pour les opérations immobilières déléguées.* BMA a répondu sur les 3 secteurs du département de la Gironde (Métropole hors la Ville de Bordeaux, la Ville de Bordeaux et le département de la Gironde hors

métropole). Le 15 mars 2019, la SEM apprend qu'elle est retenue pour assurer la mission de mandat de maîtrise d'ouvrage précitée.

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

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

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

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

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

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

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

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

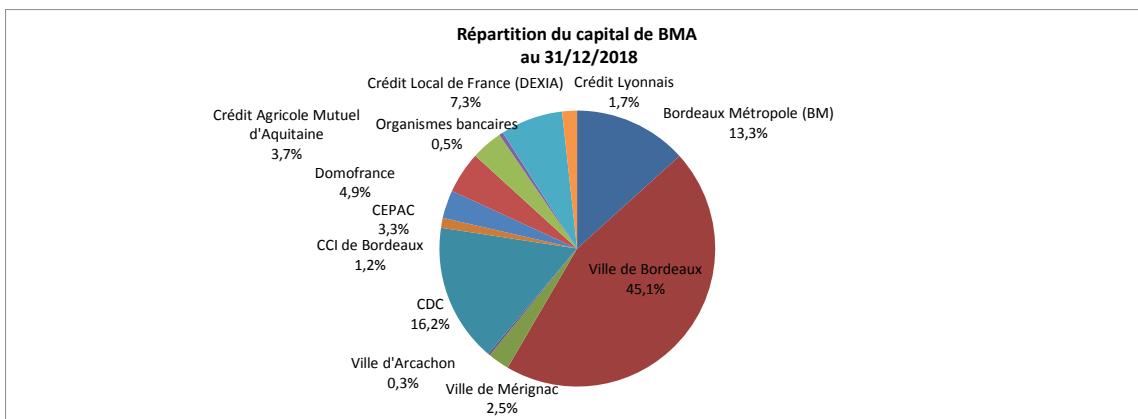
Capital social et composition en €**Au 31 décembre 2018**

Valeur unitaire de l'action : 15,24 €

	montant	%	actions	Représentants	CA	AG
Ville de Bordeaux	1 779 629	45,11%	116 736	Mme Maribel BERNARD (26/10/2015)	1	
				M. Duchene (30/03/2015)	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 TRIJOULET (11/04/2014)	1	1
Ville d'Arcachon	10 671	0,27%	700	M. Patrice BEUNARD (28/09/2018) en remplacement de M. Jean-Paul CHANSAREL (10/04/2014)	1	1
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI	2 414 579	61,20%	158 386		10	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. Francis STEPHAN (06/09/2017)	1	1
Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel	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) remplacé par M. Jean-Luc MINET (14/01/2019)	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	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		17	11

M. Denis Mollat est coopté administrateur privé et élu président par le Conseil d'administration du 12/12/2017

17 sièges au Conseil d'administration : 16 représentants permanents de personnes morales de BMA ou privées et un administrateur privé non actionnaire

**Capital restant dû au 31/12/2018 (en milliers d'euros)**

Capital restant dû au 31/12/2018 des emprunts garantis par BM au profit de BMA	14 913	*
en % du total des garanties d'emprunt accordées par BM aux organismes HLM	0,5%	

* pour un montant à l'origine de 15 818 K€, conforme à l'annexe des engagements financiers de BMA

Principaux indicateurs

(en milliers d'euros)

	2017	2018
Capitaux propres	19 774	20 095
Volume d'opérations	80 020	63 990
Chiffre d'affaires global (CA)	26 557	4 415
dont CA des études et concessions d'aménagement	12 631	507
dont CA des opérations propres	11 475	1 406
dont CA maîtrise d'ouvrage délégué	2 451	2 502
Rémunérations totales	2 926	2 502
Résultat d'exploitation	898	134
Résultat financier	373	97
Résultat exceptionnel	62	498
Résultat net	934	420
Effectif moyen	33,37	33,39

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 2018**

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 2018

A l'Assemblée Générale,

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 2018, 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 2018 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 « Méthode comptable appliquée sur les opérations en concession d'aménagement urbain » 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 le 29 janvier 2019.

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 30 janvier 2019

SCP Cabinet LASSUS et Associés



Frédéric GIMENEZ



Philippe LASSUS

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2018	31/12/2017
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		
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				117 753
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 966 999		2 966 999	2 966 999
Constructions	20 506 909	2 506 805	18 000 105	18 422 658
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	712 819	384 989	327 830	101 982
Immobilisations en cours	14 625		14 625	6 500
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	2 735 695		2 735 695	2 738 120
Autres titres immobilisés	118 636		118 636	118 636
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	28 193 784	2 954 894	25 238 889	25 547 647
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	1 119 518		1 119 518	1 478 900
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	2 868 696		2 868 696	6 695 766
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	5 001 736		5 001 736	3 377 961
Autres créances	1 678 816		1 678 816	2 526 306
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	8 450 000		8 450 000	44 100 000
(dont actions propres :)				
Disponibilités	42 186 394		42 186 394	32 180 666
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	266 528		266 528	184 765
ACTIF CIRCULANT	61 571 688		61 571 688	90 544 365
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	89 765 472	2 954 894	86 810 578	116 092 012

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Capital social ou individuel (dont versé : 3 945 518)	3 945 518	3 945 518
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	394 552	394 552
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	11 906 449	10 972 440
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	420 378	934 009
Subventions d'investissement	3 428 444	3 527 029
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	20 095 341	19 773 548
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	831 608	1 219 890
Provisions pour charges	3 693 416	3 718 764
PROVISIONS	4 525 024	4 938 654
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	15 488 246	15 478 928
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 832 425	6 409 176
Dettes fiscales et sociales	1 852 796	2 429 774
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	140 552	331 904
Autres dettes	38 164 054	66 077 363
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	712 140	652 666
DETTES	62 190 213	91 379 811
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	86 810 578	116 092 012

Rubriques	France	Exportation	31/12/2018	31/12/2017
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	400 310		400 310	18 396 461
Production vendue de services	4 015 115		4 015 115	8 160 259
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	4 415 425		4 415 425	26 556 720
Production stockée			-334 034	-14 363 376
Production immobilisée				87 500
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			37 859	4 222 731
Autres produits			10 376	5 770
PRODUITS D'EXPLOITATION			4 129 626	16 509 344
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			-35 550	6 973 075
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			413 741	890 447
Impôts, taxes et versements assimilés			204 115	279 361
Salaires et traitements			2 075 815	2 140 559
Charges sociales			1 044 395	1 108 425
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			548 068	394 328
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			11 718	3 824 028
Autres charges			1 521	1 348
CHARGES D'EXPLOITATION			4 263 823	15 611 571
RESULTAT D'EXPLOITATION			-134 197	897 774
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			78 470	56 120
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			336 739	555 047
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			415 209	611 167
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			317 855	238 541
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			317 855	238 541
RESULTAT FINANCIER			97 354	372 626
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-36 843	1 270 400

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	98 584	62 191
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	400 000	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	498 584	62 191
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	498 584	62 191
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	41 364	398 581
TOTAL DES PRODUITS	5 043 420	17 182 702
TOTAL DES CHARGES	4 623 042	16 248 692
BENEFICE OU PERTE	420 378	934 009

BILAN - ACTIF PAR ACTIVITE

AU 31 DECEMBRE 2018

	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						
Autres immobilisations incorporelles en cours						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains				2 966 999		2 966 999
Constructions				18 000 105		18 000 105
Installations techniques, matériel, outillage						
Autres immobilisations corporelles	327 830					327 830
Immobilisations en cours				14 625		14 625
Avances et acomptes						
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
Autres participations	1 075 000					1 075 000
Créances rattachées à des participations	2 735 695					2 735 695
Titres de participations	118 636					118 636
Prêts						
Autres immobilisations financières						
ACTIF IMMOBILISE	4 257 161			20 981 729		25 238 889
STOCK ET EN COURS						
En cours de production de biens			-1 338	1 120 857		1 119 518
Avances et acomptes versés sur commandes	7 267	2 747 392	4 135	109 902		2 868 696
CREANCES						
Créances clients et comptes rattachés	3 520 122			1 105 381		4 625 503
Mandants		376 233				376 233
Autres créances	302 756	139 032	1 511	1 235 517		1 678 816
DIVERS						
Valeurs mobilières de placement	8 450 000					8 450 000
Disponibilités	42 186 394					42 186 394
Charges constatées d'avance	208 089	58 439				266 528
ACTIF CIRCULANT	54 674 629	3 321 095	4 307	3 571 657		61 571 688
Primes de remboursement des obligations						
Comptes de liaison	16 521 675	49 041 311	4 976 603	6 449 914	-76 989 503	
TOTAL GENERAL	75 453 464	52 362 407	4 980 910	31 003 301	-76 989 503	86 810 578

BILAN - PASSIF PAR ACTIVITE
AU 31 DECEMBRE 2018

	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	7 384 662			4 521 788		11 906 449
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-346 552			766 929		420 378
Subventions d'investissement				3 428 444		3 428 444
Provisions réglementées						
CAPITAUX PROPRES	11 378 180			8 717 161		20 095 341
Provisions pour risques	831 608					831 608
Provisions pour charges			3 693 416			3 693 416
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	831 608		3 693 416			4 525 024
DETTES FINANCIERES						
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				15 488 246		15 488 246
Emprunts et dettes financières divers						
Avances et acomptes reçus/commandes en cours						
DETTES D'EXPLOITATION						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	209 543		394 813	3 213 929		3 818 285
Mandants		34 892 296				34 892 296
Dettes fournisseurs de l'activité en mandats		2 014 141				2 014 141
Dettes sur rémunération (activité en mandats)						
Dettes fiscales et sociales	1 267 142			585 652		1 852 796
DETTES DIVERSES						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				140 552		140 552
Autres dettes	1 240 724	1 792 056	238 978			3 271 758
COMPTES DE REGULARISATION						
Produits constatés d'avance	58 439		653 701			712 140
DETTES	2 775 848	38 698 492	1 287 494	19 428 379		62 190 213
Comptes de liaison	60 467 829	13 663 915		2 857 760	-76 989 503	
TOTAL GENERAL	75 453 464	52 362 407	4 980 910	31 003 301	-76 989 503	86 810 578

COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE
AU 31 DECEMBRE 2018

	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION					
Ventes de terrains					
Prestations de services	3 010 162			1 405 263	4 415 425
MONTANT DU CHIFFRE D'AFFAIRES	3 010 162			1 405 263	4 415 425
Production stockée			25 349	-359 383	-334 034
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	37 859				37 859
Autres produits	10 376				10 376
PRODUITS D'EXPLOITATION	3 058 398		25 349	1 045 880	4 129 626
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			25 349	-60 900	-35 550
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements.)					
Autres achats et charges externes	750 472			-336 731	413 741
Impôts, taxes et versements assimilés	185 871			18 244	204 115
Salaires et traitements	2 075 815				2 075 815
Charges sociales	1 044 395				1 044 395
DOTATIONS D'EXPLOITATION					
Sur immobilisations: dotations aux amortissements	109 002			439 066	548 068
Sur immobilisations: dotations aux provisions					
Sur actif circulant : dotations aux provisions					
Pour risques et charges : dotations aux provisions	11 718				11 718
Autres charges	1 521				1 521
CHARGES D'EXPLOITATION	4 178 795		25 349	59 679	4 263 823
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 120 397			986 200	-134 197
PRODUITS FINANCIERS					
De participation	78 470				78 470
Autres intérêts et produits assimilés	336 739				336 739
PRODUITS FINANCIERS	415 209				415 209
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilés				317 855	317 855
CHARGES FINANCIERES				317 855	317 855
RESULTAT FINANCIER	415 209			-317 855	97 354
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-705 188			668 345	-36 843
Produits exceptionnels sur opérations de gestion					
Produits exceptionnels sur opérations en capital				98 584	98 584
Reprise sur provisions et transfert de charges	400 000				400 000
PRODUITS EXCEPTIONNELS	400 000			98 584	498 584
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion					
Charges exceptionnelles sur opérations en capital					
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions					
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
RESULTAT EXCEPTIONNEL	400 000			98 584	498 584
Impôts sur les bénéfices	41 364				41 364
TOTAL DES PRODUITS	3 873 607		25 349	1 144 464	5 043 420
TOTAL DES CHARGES	4 220 159		25 349	377 535	4 623 042
BENEFICE OU PERTE	-346 552			766 929	420 378

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 31/12/2018 dont le total est de 86 810 578,91 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat de 420 377,53 € 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 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. La totalité des pages de ce document est de 22

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 2018-01 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 2018.

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 5 001 735 € représentent :

- les appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat : 376 233 €
- Clients : 3 520 122,24 €
- Autres clients sur opérations propres : 1 105 380,80 €

- 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 2018, les transferts de charges provenant des concessions s'élèvent à 25 348 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 2017, en cours d'approbation 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.

ZAC « Centre-ville de Mérignac »

Annexe aux comptes annuels, concession ZAC Centre ville de Mérignac	2018	2017
(a) Montant des coûts engagés	14 248 830	14 223 605
(b) Evaluation des coût de revient des cessions	17 942 247	17 942 370
(c) Provision pour charges prévisionnelles (b-a)	3 693 416	3 718 764
(d) Montant des produits comptabilisés hors participation	11 976 273	11 976 273
(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 aux risques et profits du concédant (b-d-e)	-590 510	-590 387
Participation à recevoir	0	0
Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-6 161 983	-6 161 983

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 qui avait 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 a été reprise suite au rejet par la cours de cassation de l'appel de la BNP.

5. COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

5.1 IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Acquisit., apports	Cession/mise au rebut	transfert	Fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT, DE RECHERCHE ET DE DEV					
autres immobilisation incorporelles	63 101				63 101
Autres immobilisations incorporelles en cours	117 753			(117 753)	
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELL	180 854			(117 753)	63 101
Terrains	2 966 998				2 966 998
Constructions sur sol propre	20 490 397	16 512			20 506 909
Constructions sur sol d'autrui					
Constructions installations générales, agencements, amér					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements, aménagements	36 932	22 838			59 770
Matériel de transport		3 922			3 922
Matériel de bureau, informatique, mobilier	341 038	190 336		117 753	649 127
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours	6 500	8 125			14 625
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	23 841 865	241 733		117 753	24 201 350
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations	3 813 120	(2 426)			3 810 695
Autres titres immobilisés	118 636				118 636
Prêts et autres immobilisations financières					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 931 756	(2 426)			3 929 330
TOTAL GENERAL	27 954 474	239 307			28 193 782

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 cloture s'élève à 11 217 353 TTC, TVA à 5.5%. Cette construction est amortie à partir de la date d'achèvement des travaux.

5.2 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.

5.3 ETAT DES AMORTISSEMENTS.

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

	<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	63 101			63 101
Terrains				
Constructions sur sol propre	2 067 738	439 067		2 506 805
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn.,matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements	12 376	5 843		18 219
Matériel de transport		528		528
Matériel de bureau, informatique, mobilier	263 611	102 631		366 242
Emballages récupérables et divers				
Total Immobilisation corporelles	2 343 725	548 068		2 891 793
Total Général	2 406 826	548 068		2 954 894

5.4 ETAT DES 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	4 938 654	11 718	425 348	4 525 024
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	4 938 654	11 718	425 348	4 525 024
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	4 938 654	11 718	425 348	4 525 024
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		11 718	425 348	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Une dotation sur provision de 11 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 831K€.

Une reprise sur provision de 400 k€ a été enregistrée suite à l'arrêt de la Cour de Cassation qui a rejeté le pourvoi de la BNP contre l'arrêt de la Cour d'Appel qui nous était favorable.

5.5- 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	2 735 694	40 694	2 695 000
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	5 001 735	4 101 735	900 000
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	305	305	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	315 744	315 744	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	523 737	523 737	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	684 927	684 927	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	154 102	154 102	
Charges constatées d'avance	266 527	266 527	
TOTAL GENERAL	9 682 771	6 087 771	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			

5.6- 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	15 488 246	553 959	2 080 078	12 854 209
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	5 832 425	5 832 425		
Personnel et comptes rattachés	289 268	289 268		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	328 494	328 494		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	1 175 332	1 175 332		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	59 700	59 700		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	140 551	140 551		
Groupe et associés				
Autres dettes	38 164 053	38 164 053		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	712 139	712 139		
TOTAL GENERAL	62 190 208	47 255 921	2 080 078	12 854 209
Emprunts souscrits en cours d'exercice	512 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	481 331			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

5.7 - 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 31/12/2018	Produits financiers stockés au 31/12/2018	Provision pour dépréciation	VALEUR BRUTE (Charges ou produits financiers compris) au 31/12/2018
Opération patrimoniales, concession	948 328	397 626	226 435	0	1 119 518

5.8 - ETATS DES PRODUITS A RECEVOIR

<i>Produits à recevoir au 31/12/2018</i>	<i>Montant</i>
Intérêts courus à recevoir sur créances rattachées à des participations	40 694
Clients factures à établir	1 906 165
Intérêts courus à recevoir	232 695
Intérêts courus à recevoir des opération en mandat	8 823
TOTAL	2 188 377

5.9- ETAT DES CHARGES A PAYER

<i>Charges à payer au 31/12/2018</i>	<i>Montant</i>
Intérêts courus sur emprunts	63 013
Fournisseurs factures non parvenues	3 411 366
Dettes des opérations sur rémunérations à facturer et divers produits	2 014 141
Dettes sociales et fiscales	454 937
Intérêts courus à payer sur opérations de mandat	8 823
TOTAL	5 952 279

5.10 - 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%

5.11 - 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	(36 842)		(36 842)
Résultat exceptionnel à court terme	498 584	41 364	457 220
Résultat exceptionnel à long terme			
Participations des salariés aux fruits de l'expansion			
Créance d'impôt à raison des bénéfices fiscaux antérieurs			
RESULTAT COMPTABLE	461 742	41 364	420 378

5.12 - VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>TOTAL 31/12/2018</i>	<i>TOTAL 31/12/2017</i>
Participation des collectivités	0		0	3 784 041
Cessions immobilières	400 310		400 310	19 196 461
Produit des activités annexes	3 741		3 741	5 264
Location logements étudiants	1 001 212		1 001 212	774 804
Prestation A.M.O. et assistance sur opération Bastide Niel	3 010 163		3 010 163	2 796 149
TOTAL	4 415 426	0	4 415 426	26 556 719

5.13 - EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>
Cadres	25,42
Employés	7,97
TOTAL	33,39

5.14 - 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	2 542
TOTAL ALLEGEMENTS	2 542
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	(2 542)

IMPOT DU SUR : Plus-values différées	
CREDIT A IMPUTER SUR : Provision non déductible sur indemnité fin de carrière	232 906
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	(232 906)

6. ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

6.1 - 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.

6.2 - 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.

6.3 - 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 Détenue	Val. brute des titres	Prêts, avances et cautions	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux Propres		Val. nette des titres		Résultat
Filiales à + plus de 50%					
Comptes arrêtés au 31 décembre 2018					
SCI BMA-CURSOL	100 000	55%	55 000	2 695 000	819 530
38, rue de Cursol 33000 Bordeaux	620 839		55 000		221 112
SAS D'Aménagement Bastide Niel					
Comptes arrêtés au 31 décembre 2018					
38, rue de Cursol 33000 Bordeaux	2 000 000	51%	1 020 000	Néant	9 302 904
	1 955 755		1 020 000		47 395
Comptes arrêtés au 31 décembre 2018					
Société des Grands Garages Parking de Bordeaux	169 964	83,70%	118 635	Néant	0
38, rue de Cursol 33000 Bordeaux	418 719		118 635		68 977
Participations (10% à 50%)					
Néant					

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 2018**

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 2018**

A l'Assemblée Générale,

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 11 janvier 2019, le taux de rémunération a été ramené de 1,60 % à 1,51% à compter du 1er janvier 2018. La convention a été approuvée par délibération du Conseil d'Administration de B.M.A. le 29 janvier 2019.

Modalités :

Au 31 décembre 2018, les avances en compte-courant réalisées par BMA représentent 2 695 000 €, rémunérées au taux de 1,51 %, soit 40 695 € de produits financiers.

2 - Convention d'assistance avec la SA SOCIETE DES GRANDS GARAGES PARKINGS DE BORDEAUX

Personnes concernées : Monsieur Pascal GERASIMO, Directeur Général de BMA et Directeur Général de la Société Anonyme SOCIETE DES GRANDS GARAGES PARKINGS DE BORDEAUX.

Nature et objet :

Par convention du 25 juin 2018, il a été décidé que la société Bordeaux Métropole Aménagement assistera la Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux dans :

- la tenue de la comptabilité,
- l'élaboration des déclarations fiscales et sociales,
- l'administration et la gestion de la société,
- le suivi et l'élaboration des formalités juridiques

Modalités :

Bordeaux Métropole Aménagement a facturé 72 839 € HT à la Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux au titre de l'exercice 2018.

3 - Cession foncière opérée par BMA au profit de la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL

Personnes concernées : BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT, actionnaire de la SAS d'aménagement Bastide Niel à hauteur de 51 %.

Nature et objet :

Par acte de cession, en date du 17 avril 2018 la société BMA a vendu les parcelles suivantes à la SAS BASTIDE NIEL :

- AV 139 – rue Gustave Carde
- AV 148 - rue Gustave Carde
- AV 149 – rue Gustave Carde

La surface totale est de 14 a 23 ca.

La cession a été réalisée au prix de 200 310 € HT.

La convention a été approuvée par délibération du Conseil d'Administration de B.M.A. le 29 janvier 2019.

Modalités :

Bordeaux Métropole Aménagement a facturé 200 310 € HT à la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL au titre de l'exercice 2018.

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.

1 - 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 29 janvier 2019.

Modalités :

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

2 - 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 2018, la facturation de BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT s'élève à :

Poste	QP BMA sur la durée du contrat		Facturation au 31/12/2018
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 €	42 201 €
Travaux d'aménagement	90,0%	2 924 082 €	160 553 €
Conduite d'opération – pilotage de l'opération	50,0%	953 500 €	68 107 €
Révision sur pilotage d'opération			3 960 €
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 €	49 039 €
Clôture de l'opération	100,0%	100 000 €	- €
		7 175 518 €	507 141 €

3 - 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 2018 s'élèvent à 181 945 € H.T.

Fait au Bouscat, le 30 janvier 2019

SCP Cabinet **LASSUS & Associés**


Frédéric GIMENEZ


 CS 20036
 82, Avenue de Tivoli
 33491
 LE BOUSCAT CEDEX
 Tél. 05 56 02 08 18
 1730 5


Philippe LASSUS

D-2019/511

InCité. Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économies mixtes au titre des articles L.2313-1, L.2313-1-1, L.1524-5 du Code général des collectivités Territoriales. Rapport 2019. Exercice 2018. 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 anonyme d'économie mixte locale (« SEML » dans les statuts) InCité. Il se propose de faire un point synthétique sur la société.

Bordeaux Métropole est le premier actionnaire avec 30 % du capital. La Ville de Bordeaux détient 25 % du capital. Ainsi, la participation au capital des collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) est de 55 %.

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 SEML 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 SEML InCité est annexée au présent rapport.

Résumé :

InCité exerce à la fois des activités d'aménageur et de bailleur (1 916 logements, 32 foyers, des locaux commerciaux et d'autres locaux). L'exercice 2018 est la quatrième année pleine d'activité de la concession 2014/2020 de requalification du centre historique de Bordeaux. Les animations d'opérations d'amélioration de l'habitat privé - Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain à volet copropriétés dégradées (OPAH RU CD) de Bordeaux, Opération de restauration immobilière (OPAH RU ORI) de Lormont et projet d'intérêt général (PIG 2) de la Métropole, sont poursuivies.

A fin 2018, la situation financière de la SEML fait apparaître des améliorations mais aussi quelques fragilités.

Le chiffre d'affaires hors concession est en très léger repli en 2018 (- 0,4 %). Le résultat d'exploitation est positif (+ 836 K€), en hausse (+ 256 K€) et contrasté au vu, d'une part, de l'amélioration de cet indicateur sur l'activité aménagement (+115 K€) et sur l'activité bailleur (+ 187 K€) et, d'autre part, de la dégradation du résultat d'exploitation lié à la structure (- 46 K€).

L'agrégation du résultat d'exploitation (+ 836 K€), du déficit financier (- 606 K€), du résultat exceptionnel (+ 299 K€) et de l'impôt sur les sociétés (charges de 154 K€) aboutit à un résultat net de + 375 K€, en repli de 86 K€, soit - 19 % par rapport à 2017 en raison d'un résultat exceptionnel élevé et non récurrent en 2017 (662 K€).

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement, fortement impactée par le flux d'investissement, diminue de plus de moitié pour se réduire à 2 093 K€, soit 2,7 mois de loyers quittancés ; elle demeure néanmoins supérieure au seuil d'alerte (2 mois).

Le fonds de roulement à terminaison, i.e. projeté à l'échéance des opérations d'aménagement, fléchit à 814 K€ et le potentiel financier, soit le montant disponible pour les opérations futures, déjà négatif en 2017 se contracte un peu plus atteignant - 2 546 K€.

L'endettement, en léger repli, est à 75 % lié à l'activité bailleur. L'endettement non garanti par les collectivités locales progresse pour atteindre près de 22 % du capital restant dû de l'encours total.

Durant l'exercice 2019, le développement patrimonial et les opérations d'aménagement se poursuivront. Initiée en 2017, l'étude stratégique, concernant un projet d'action de revitalisation commerciale, s'intensifie.

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 forme synthétique comme suit.

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2018	2019 (1)
Nombre de réunions du Conseil d'Administration (CA) Nombre de réunions de l'Assemblée Générale (AG) <i>dont A.G. Extraordinaire</i>	3 1 0	1 1 0
CHANGEMENTS D'ADMINISTRATEURS	2018	2019
Publics Privés	Non Non	Non (2) Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2018	2019
Changement du montant du capital Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non Non	Non Non
(1) Jusqu'à la date de rédaction du rapport (juin 2019). (2) Mme Elisabeth Touton démissionne de ses fonctions de présidente le 30 avril 2019, Mme Anne-Marie Cazalet la remplace.		

PRINCIPALES DECISIONS		
Réunion en date du	Nature de la décision prise	
CA (141^{ème} séance)	26/04/2018	→ Approbation du procès-verbal du CA du 14 décembre 2017. → Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. → Proposition d'affectation du résultat. → Information sur les conventions visées à l'article L225-40 du Code du commerce. → Convocation de l'assemblée générale ordinaire. → Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions. → Information sur les orientations de la politique de vente de logements : aucune vente réalisée en 2017 et aucune programmée en 2018. → Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. → Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2017. → Approbation du règlement intérieur des achats. → Approbation d'une convention de groupements pour le stationnement sur le quartier du Grand-Parc.
AGO	29/05/2018	→ Approbation des comptes et du rapport de gestion 2017, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au Conseil d'administration. → Approbation de l'affectation du résultat. → Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du Code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes).

CA (142^{ème} séance)	25/10/2018	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 26 avril 2018. → Approbation d'un projet de protocole d'accord relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires au CA. → Autorisation du Directeur général de poursuivre la réflexion sur la création d'une société par actions simplifiée (SAS) dédiée aux portages et recyclages d'actifs en lien avec des activités économiques de proximité. → Validation d'un plan à moyen terme (plan stratégique de patrimoine) et décision de retenir la 3^{ème} hypothèse présentée qui consiste en la construction de 20 logements par an. → Approbation de l'adhésion d'InCité à un groupement de commandes pour <i>l'achat d'énergies, de travaux/fournitures/services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique</i> pour une durée illimitée. Ce groupement est constitué par les syndicats d'énergie de la Nouvelle-Aquitaine et son coordonnateur est le Syndicat départemental d'énergie électrique de la Gironde (SDEEG).
CA (143^{èm} séance)	14/12/2018	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 25 octobre 2018. → Présentation de l'atterrissage financier 2018. → Approbation du budget 2019.
CA (144^{ème} séance)	30/04/2019	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation du procès-verbal du CA du 14 décembre 2018. → Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. → Proposition d'affectation du résultat. → Information sur les conventions visées à l'article L225-40 du Code du commerce. → Convocation de l'assemblée générale ordinaire. → Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions. → Information sur les orientations de la politique de vente de logements : aucune vente réalisée en 2018 et aucune programmée en 2019. → Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. → Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2018. → Autorisation du Directeur général à engager la société dans l'élaboration de la convention d'utilité sociale. → Approbation du transfert définitif et sans condition des colonnes montantes d'électricité équipant les immeubles dont InCité est propriétaire. → Autorisation du Directeur général à déposer auprès de la Préfecture une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) (acte pris par décret en Conseil d'Etat après enquête préalable et par lequel est engagée la procédure d'expropriation) sur deux immeubles situés au 42 rue du Hamel, 16 rue Bergeret et 25 rue Marengo à Bordeaux. → Renouvellement du mandat d'administrateur de la Chambre de commerce et d'industrie de Bordeaux. → Démission de la Présidente Mme Elisabeth Touton et nomination d'une nouvelle Présidente Mme Anne-Marie Cazalet. → Validation de la nouvelle composition de la commission d'attribution de logement. → Validation de la nouvelle composition des commissions d'appels d'offres.
AGO	23/05/2019	<ul style="list-style-type: none"> → Approbation des comptes et du rapport de gestion 2018, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au Conseil d'administration. → Approbation de l'affectation du résultat. → Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du Code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes).

Le rapport d'activité d'InCité, présenté en Conseil d'administration du 30/04/2019, présente les travaux réalisés en 2018 par la SEML en matière de gestion locative, construction et réhabilitation, aménagement.

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

InCité poursuit des activités de gestion locative, de construction et de réhabilitation patrimoniale ainsi que des activités d'aménagement.

2.1 Faits marquants antérieurs à l'exercice 2018

En juillet 1957, le Conseil municipal de Bordeaux crée la Société bordelaise mixte d'urbanisme et de construction (**SBUC**) pour *loger décentement, le mieux et le plus rapidement possible, un très grand nombre de personnes.*

En 1967, la Communauté urbaine de Bordeaux entre dans le capital de la SBUC.

En 2002, la Ville de Bordeaux confie à la SBUC le volet « logement » du projet de requalification du centre historique de Bordeaux via une concession portant sur les années 2002 à 2014 ; cette concession est nommée « **CPA Bordeaux 1** ».

La SBUC s'appelle désormais : **InCité**.

En 2006, la Ville de **Sainte-Eulalie** confie une concession d'aménagement à la SEML InCité afin de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites.

De 2008 à 2011, La Cub développe son premier Programme d'intérêt général de lutte contre le mal logement (**PIG 1**), intitulé « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé ».

En 2010, InCité mène une étude pour la Ville de La Réole en préalable de la requalification de son centre historique.

Par la délibération 2010/0974 du 17 décembre 2010, La Cub a décidé de participer au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (**PNRQAD**) de la Ville de Bordeaux à hauteur de 8,7 M€ dont 1,6 M€ en faveur du parc privé pour la période 2011-2016.

Depuis 2011 et jusqu'en 2016, la Ville de Bordeaux a confié à InCité la gestion de l'Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat, le renouvellement urbain et hôtels meublés (**OPAH RU HM**).

En 2013, La Cub lance le deuxième PIG (délibération 2013/0239 du 26 avril 2013 et 2013/0837 du 15 novembre 2013). Ce nouveau PIG (le **PIG 2**), dont est lauréate la SEML InCité, couvrira l'ensemble des 28 communes du territoire. Il vise à améliorer les conditions d'habitabilité des logements et développer le logement conventionné sur le territoire. Ses objectifs quantitatifs prévisionnels sont évalués à 1000 logements dont 500 logements occupés par leur propriétaire et 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés. Le montant du marché est de 702 K€ pour la tranche ferme (2013-2016) et 348 K€ pour la tranche conditionnelle (2016-2018). La part variable qui dépend du nombre de dossiers montés est estimée à 425 K€. Le montant maximum sera donc de 1 475 K€ H.T.

La Ville de **Lormont** a retenu la SEML InCité pour le suivi-animation de l'Opération de restauration immobilière (**OPAH RU ORI**) pour 5 années (2013-2018).

En 2014, la convention 2002/2014 (« CPA Bordeaux 1 ») est arrivée à terme. La SEML InCité est retenue pour la deuxième concession de requalification du centre historique de Bordeaux portant sur les années 2014 à 2020.

2015 est la **première année pleine d'activité de la concession 2014/2020** de requalification du centre historique de Bordeaux.

2016 permet la poursuite de la concession 2014/2020 et des opérations d'amélioration de l'habitat de Bordeaux et de Lormont ainsi que du PIG 2 de la Métropole. La réflexion sur un plan stratégique d'activités pour les cinq années suivantes est lancée.

2017 est l'année de la notification de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain à volet copropriétés dégradées (OPAH RU CD) « 2017-2022 ».

2.2 Les relations contractuelles

En 2018, plusieurs conventions lient la SEML InCité et Bordeaux Métropole d'une part, ainsi que la SEML et la Ville de Bordeaux d'autre part. Elles figurent dans le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 225-38 du code de commerce.

2.2.1 Concession d'aménagement avec la Ville de Bordeaux puis avec Bordeaux Métropole

Le Conseil municipal de la Ville de Bordeaux du 28 avril 2014 (délibération 2014/213) a confié à la SEML InCité la réalisation de la requalification du centre historique de Bordeaux pour une durée de 6 ans. Cette concession 2014/2020 (parfois nommée « CPA Bordeaux 2 ») a été signée le 22 mai 2014.

L'évolution législative (Loi modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, dite loi MAPTAM, loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine, loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article L5217-2 du code général des collectivités territoriales) et réglementaire a conduit Bordeaux Métropole à délibérer le 10 avril 2015 (délibération n° 2015/0207) pour valider le transfert de compétences communales au profit de la Métropole. En application de cette délibération, Bordeaux Métropole est devenue le concédant de la concession 2014/2020, sa maîtrise d'ouvrage étant déléguée à la commune. La délibération 2019/249 du 26 avril 2019 est venue confirmer le transfert du traité de concession à Bordeaux Métropole.

La délibération initiale fixe la participation municipale à 13,35 M€ HT sur la durée de la convention et prévoit que pour les différentes tâches prévues, le concessionnaire pourra imputer ses charges de fonctionnement au prorata de l'avancement desdites tâches. Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, et sont dites *rémunérations* au sens de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT). Depuis que Bordeaux Métropole est devenu le concédant, la participation est du ressort de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole (cf. paragraphe 3.2). Le bilan actualisé à fin 2018 prévoit une augmentation de la participation à 16,4 M€, soit 13,4 M€ pour la Ville de Bordeaux et 3 M€ pour Bordeaux Métropole.

Sur l'exercice 2018, quatrième année pleine d'activité, la rémunération de l'aménageur s'élève à 1 041 K€ (cf. paragraphe 3.1) contre 1 011 K€ en 2017 (soit + 30 K€).

2.2.2 Programme d'intérêt général (PIG) avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 26 avril 2013 (délibération 2013/0239) a lancé un marché à bons de commande de suivi-animation pour la mise en œuvre et l'animation d'un programme d'intérêt général : *Un logement pour tous au sein du parc privé de la Communauté urbaine de Bordeaux*. La SEML InCité a été déclarée attributaire en novembre 2013 (délibération métropolitaine 2013/0837) et ce pour une durée de 5 ans. Cette durée se décompose en une tranche ferme de 3 ans et une tranche conditionnelle de 2 ans affermie en fonction de la qualité de la prestation fournie par l'opérateur. Le marché a été prorogé 6 mois soit jusqu'à juin 2019.

Sur l'exercice 2018, la rémunération de l'opérateur s'élève à 218 K€ comme en 2017 (cf. paragraphes 2.3.3 et 3.1)

2.2.3 Convention de servitude avec Bordeaux Métropole et avec la Ville de Bordeaux

Il s'agit d'une convention autorisant le passage en propriété privée sur la parcelle cadastrée PX n°63 sise avenue Emile Counord ayant pour objet le passage par Bordeaux Métropole de canalisations sur cette parcelle et déterminant une servitude définitive.

2.2.4 Garanties d'emprunts accordées par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux

Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux se sont portées garantes des emprunts mobilisés par la SEML InCité dans le cadre de diverses opérations de construction et réhabilitation de

logements. Ces emprunts ont été contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la Caisse d'Épargne, de Dexia, du Crédit Coopératif, de LCL (Crédit Lyonnais), et de la Banque Postale. Ces engagements figurent dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Au 31 décembre 2018, l'encours de dette garanti par la Métropole s'élevait à 21,7 M€ et celui de la Ville de Bordeaux à 16,7 M€ (cf. paragraphe 3.2.2, graphique sur la répartition des encours d'emprunts par garantie).

2.3 L'activité de la SEML en 2018

L'objet de la SEML InCité est défini de manière très large par l'article 3 des statuts en vigueur (datant du 5 juillet 2006). En résumé, les activités de la société relèvent de la gestion locative, la construction et la réhabilitation de biens immobiliers, l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, de tout type.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) entend favoriser le regroupement des organismes HLM et des SEM gérant moins de 12 000 logements. Mais selon l'article L. 481-1-2.-I.- du code de la construction et de l'habitation créé par cette loi, cette obligation ne s'applique pas *aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 [i.e. activité de construction et de gestion de logements sociaux] ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années.*

Ainsi, la SEML InCité entre dans le champ des exclusions de l'obligation législative actuelle de regroupement : elle n'est donc pas obligée de céder son patrimoine ni de s'associer dans un groupement.

2.3.1 En matière de gestion locative

Trois sinistres ont lourdement impacté l'activité d'InCité courant 2018, situés dans le quartier du Grand-Parc à Bordeaux :

- un dégât des eaux majeur dans la résidence du Limancet (relogement en urgence de 34 ménages durant près de 2 semaines, relogement temporaire de 12 ménages encore relogés à fin avril 2019, remise en état prévue fin 2019) ;
- un incendie d'origine criminelle au centre commercial Europe ayant dévasté 4 commerces et endommagé 3 autres ;
- un incendie dans un appartement du bâtiment Vanillier ayant affecté 10 appartements.

Gestion de logements

Au 31 décembre 2018, InCité gère 1 916 logements, décomposés en :

- 658 logements conventionnés (un logement conventionné est un logement dont le propriétaire-bailleur ou son organisme gestionnaire a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer),
- -1 258 logements non conventionnés (*libres*), soit au global une croissance patrimoniale de 10 logements comparée à l'exercice précédent (cf. paragraphe 2.3.2).

Aucune vente de logements aux locataires n'a eu lieu depuis 2016 et aucune n'est envisagée en 2019 (décision du CA du 30/04/2019).

Le patrimoine locatif est situé sur les communes de Bordeaux à 87,5 % (1 677 logements), Lormont à 5,2 % (99 logements) et Cenon à 7,3 % (140 logements).

Sur les 1 916 logements gérés, 660 logements appartiennent à InCité et 1 256 ont été construits sur des terrains donnés à bail emphytéotique par la commune de Bordeaux, avec des échéances intervenant de 2025 à 2072.

InCité possède également à fin 2018 une résidence sociale de 32 chambres gérées par le foyer associatif « Habitats Jeunes le Levain ».

Les indicateurs de gestion locative pour 2018, présentés ci-dessous, montrent que si le parc locatif d'InCité bénéficie d'un taux d'occupation meilleur qu'au niveau national, les impayés augmentent et l'âge moyen du parc est nettement plus élevé que les moyennes nationale et régionale :

Une **augmentation des loyers** du parc non-conventionné a été pratiquée en 2018 à hauteur de 0,75 % suivant l'Indice de révision des loyers (IRL) du deuxième trimestre 2017. Pour mémoire, l'augmentation était nulle en 2017 et de 0,08 % en 2016. L'IRL a été gelé pour le parc conventionné.

Le **taux de rotation des logements** augmente : 6,10 % contre 5,40 % en 2017 ; il demeure néanmoins inférieur à la moyenne nationale 2017 (dernière disponible) de 7,4 %.

Le **taux de vacance des logements** se détériore depuis 2011 : 2,32 % contre 1,93 % en 2017 mais il demeure néanmoins meilleur que la moyenne nationale 2017 (3,9 %) et régionale (3,6 %). Le coût de la vacance globale est de 266 K€. Sans les événements exceptionnels (sinistres) subis en 2018, le taux de vacances aurait été de 1,91 % au lieu de 2,32 % et le coût de la vacance aurait été de 220 K€ au lieu de 266 K€.

Le **taux de vacance des commerces** est supérieur à celle des logements avec 2,8 % en 2018. Le **taux d'impayés des logements** se détériore en 2018 : 3,85 % contre 3,06 % en 2017 ; il atteint quasiment la moyenne nationale 2017 (3,9 %) et dépasse la moyenne régionale (3,4 %). La dette locative a augmenté de 25 % entre 2017 et 2018 (+ 10 % pour les locataires présents et + 54 % pour les locataires sortis).

Le **taux d'impayés des commerces** est de 13,7 %.

Le **taux d'impayés de l'ensemble du parc** se détériore atteignant 4,91%, versus 4,53 % en 2017. **L'âge moyen du patrimoine** d'InCité est de 40,2 ans, beaucoup plus ancien que la moyenne nationale 2017 (25,1 ans) et régionale (28,1 ans).

Gestion de locaux d'activité

Au 31 décembre 2018, InCité gère 73 locaux commerciaux et d'activités situés sur Bordeaux :

- 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 42 commerces (dont 32 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord) ;
- 3 locaux d'activités au Grand-Parc (2 sur la résidence Arc en Ciel et 1 au Grand-Parc) ;
- 28 commerces en centre-Ville.

Gestion d'autres locaux

Au 31 décembre 2018, InCité gère une station-service ; la chaufferie collective du Grand-Parc à Bordeaux desservant 3 852 logements ; une maison située au 107 rue Kléber dans le quartier Bordeaux Sud et louée à l'association « La Maison des Familles » pour la Fondation des Apprentis d'Auteuil.

Par ailleurs, InCité et les sociétés Aquitanis et Caisse des dépôts et consignations (CDC) Habitat ont constitué un groupement de commande afin d'étudier les conditions de mutualisation du stationnement dans le quartier du Grand-Parc. Un appel à candidature d'une concession de service a été lancé en septembre 2018 pour une remise d'offres prévue à la mi année 2019. La concession porte sur une offre de 2 100 places pour une durée de 10 ans.

2.3.2 En matière de construction et de réhabilitation patrimoniale

L'évolution nette en 2018 du patrimoine de logements (+ 10) s'est faite sur Bordeaux et résulte de :

- + 5 logements conventionnés au 43 Cours Victor Hugo,
- + 5 logements non-conventionnés situés au 254 rue Sainte Catherine,
- aucune vente de logements aux locataires.

La seconde tranche de l'îlot Counord, situé entre Chartrons et Grand-Parc à Bordeaux, comprenant 34 logements, a été livrée en février 2019.

Par ailleurs, 5 opérations portant sur 84 logements bordelais sont à l'étude :

- 8 logements au 76/78 rue des Faures ;
- 2 logements au 10 rue de la Sau ;
- 64 logements au sein du quartier de Caudéran « Carton-Tassigny » ;
- 7 logements au 1 rue des Ayres et 14 place Lafargue ;
- 3 logements au 9 rue Renière et au 6 rue du Soleil.

2.3.3 En matière d'aménagement

L'aménagement concerne quatre grands domaines :

La requalification du centre historique de Bordeaux

La concession 2014/2020 (cf. paragraphe 2.2.1) nommée « CPA Bordeaux 2 » a été lancée à mi année 2014. L'année 2018 est la quatrième année pleine d'activité. Le périmètre est de 344 hectares comprenant 44 500 logements (contre 234 hectares lors de la précédente concession 2002/2014).

Le Compte rendu d'activité (CRA) pour l'année 2017 a été approuvé par le Conseil municipal de Bordeaux le 17 décembre 2018 (délibération n°2018/583). A fin 2017, le total des recettes s'élève à 24,291 M€ dont des participations de 7,8 M€ de la Ville de Bordeaux et 3 M€ de Bordeaux Métropole. Le total des charges est estimé à 34,102 M€ dont 3,407 M€ de rémunération. Le résultat estimé est à – 9,811 M€.

A fin 2017, il a été réalisé 1 459 logements pour un objectif sur la période totale de 1 830 logements locatifs. L'objectif atteint 80 %. Il est donc supérieur à l'objectif lissé annuellement sur 6 ans (60 % soit 3,5 ans écoulés sur un contrat de 6 ans).

Le CRA pour l'année 2018 a été approuvé par le Conseil municipal de Bordeaux du 29 avril 2019 (délibération n°2019/184) et par le Conseil métropolitain du 26 avril 2019 (délibération n°2019-249). Il fait état :

- de la réalisation de 1 866 logements en cumul depuis 2014, l'objectif quantitatif de 1830 logements sur la durée de la concession est ainsi dépassé ; et prévoit :
- une avance de trésorerie non rémunérée accordée par Bordeaux Métropole à hauteur de 7 M€, remboursable à la liquidation de la concession ;
- une projection au 30/06/2020 faisant apparaître des recettes à hauteur de 44,125 M€, un stock immobilier d'une valeur prévisionnelle de 9,365 M€, et des dépenses de 53,490 M€, le tout s'équilibrant à la condition d'une participation publique majorée de 3,2 M€ par la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ;
- une augmentation découlant de ladite projection des participations publiques, portées à 16,4 M€ en cumul (13,4 M€ pour la Ville et 3 M€ pour la Métropole).

InCité - Concession 2014-2020	objectif concessions sur 6 années	Réalisé cumulé au 31/12/2017 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2018 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif global (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif global
Logements	1830	1459	1866	36	102%
dont logements locatifs	1660	1412	1813	153	109%
dont logements locatifs sociaux	230	82	87	-143	38%
dont logements locatifs privés	1430	1330	1726	296	121%
dont logements occupés par leur propriétaire	170	47	53	-117	31%
Activités économiques	68	16	16	-52	24%
Bicycletteries	3	1	1	-2	33%

L'objectif devrait être atteint à 75% (4,5/6 ans)

En 2018, les projets examinés par le Conseil programmatique sont localisés sur les quartiers Saint Michel (114, soit près de 30 %), Marne Yser (53), Gambetta Pey Berland (50), Saint-Jean (38), Bastide (35), Saint-Eloi (34), Quinconces (33), Victoire (28), Saint-Pierre (22), Saint-Nicolas (16) et Sainte-Croix (10).

L'activité foncière au sens large (immobilier compris) s'est déroulée dans un contexte toujours aussi tendu du fait de l'accélération de la hausse des valeurs immobilières. Le montant total des acquisitions foncières réalisées en 2018 est de 3,289 M€ HT net pour 8 immeubles et 2 lots acquis. Ils permettront la production de 29 logements. Pour mémoire en 2017, les acquisitions avaient été de 1,581 M€ net pour 7 immeubles acquis et en 2016 de 2,909 M€ pour 11 immeubles.

En 2018, la SEML a poursuivi le recyclage d'immeubles pour 2,210 M€ HT (contre 2,821 M€ en 2017), correspondant à la production de 17 logements.

Les animations d'opérations d'amélioration de l'habitat

La commune de **Lormont** a retenu InCité pour assurer une mission d'animation d'une opération de restauration immobilière (**OPAH RU ORI**) de 2013 à 2018. L'opération s'est terminée en juin 2018 mais la commune a souhaité prolonger le dispositif jusqu'à fin 2018.

A fin 2018, 115 logements ont bénéficié du dispositif : 94 logements occupés par leur propriétaire et 21 logements locatifs. Le montant total de travaux engagés est de 3,609 M€ TTC.

L'opération de renouvellement urbain et hôtels meublés de Bordeaux Métropole (pour mémoire : **OPAH RU HM**), signée en octobre 2011, est arrivée à son terme en octobre 2016. A l'issue de la mise en concurrence relative à une nouvelle opération de renouvellement urbain à volet spécifique « copropriétés dégradées » (pour mémoire : **OPAH RU CD**) portant sur la période 2017-2022, la SEML InCité a été retenue. La notification du marché est intervenue le 29/03/2017.

L'objectif du volet spécifique « Copropriétés dégradées » de cette opération est de mettre en place des outils de diagnostic de 10 copropriétés puis de les accompagner dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme d'amélioration. En 2017 et 2018, ce travail a été initié sur 3 premières copropriétés.

Les objectifs de l'OPAH fixés pour 5 ans s'élèvent à 400 logements dont 150 logements occupés par leurs propriétaires et 250 destinés aux propriétaires bailleurs (logements locatifs). A fin 2018, l'activité de l'OPAH a concerné 83 logements au total. L'objectif annuel est réalisé à 52 % et l'objectif global est réalisé à 21 %.

InCité - OPAH RU CD (2017-2022)	objectif OPAH RU HM sur 5 années	objectif OPAH RU HM lissé sur 2 ans (lissage arithmétique)	Réalisé en 2017 (agrés)	Réalisé en 2018 (agrés)	Réalisé cumulé au 31/12/2018 (agrés)	Différence entre réalisation et objectif annuel (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel	Différence entre réalisation et objectif global (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif global
Propriétaires occupants	150	60	1	6	7	-53	12%	-143	5%
Logements locatifs	250	100	10	66	76	-24	76%	-174	30%
dont logements conventionnés	250	100	4	19	23	-77	23%	-227	9%
dont logements libres	0	0	6	47	53	53	n.s	53	n.s
Total	400	160	11	72	83	-77	52%	-317	21%

Le Programme d'intérêt général 2. La Cub a attribué fin 2013 à la SEML InCité le marché relatif à l'animation du nouveau PIG communautaire intitulé *Un logement pour tous au sein du parc privé de La Cub*. A l'instar du PIG précédent, ce nouveau dispositif vise à accompagner, d'une part, les propriétaires occupants, d'autre part, les propriétaires bailleurs dans les travaux de réhabilitation de leurs résidences, en particulier dans le domaine de la performance énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre. C'est dans ce cadre que la SEML InCité a été missionnée, sur une durée de 5 ans, soit jusqu'au 3 décembre 2018, pour assurer le suivi-animation de ce PIG, d'un montant estimatif maximum de 1 475 K€ H.T. Le marché a été prorogé de 6 mois.

En 2018, la rémunération perçue par la SEML au titre de la mission d'animation s'élève à 218 K€ (cf. paragraphe 2.2.2).

Les objectifs quantitatifs prévisionnels du PIG 2 sont évalués à 1 000 logements dont 500 logements occupés par leur propriétaire et 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

L'activité se poursuit de manière intense en ce qui concerne les propriétaires occupants, mais reste insuffisante au regard des objectifs pour les propriétaires bailleurs.

Au 31/12/2018 et depuis le début du contrat, 806 dossiers ont été déposés et agréés. L'objectif cumulé global est réalisé à 81 %. Ce taux se décompose en un dépassement de l'objectif pour la part des logements de propriétaires occupants et un résultat très en-deçà de la prévision pour les logements locatifs.

InCité - PIG 2 (2014-2018)	objectif PIG 2 sur 5 années	Réalisé en 2014 (déposés et agréés)	Réalisé en 2015 (déposés et agréés)	Réalisé en 2016 (déposés et agréés)	Réalisé en 2017 (déposés et agréés)	Réalisé en 2018 (déposés et agréés)	Réalisé cumulé au 31/12/2018 (déposés et agréés)	Différence entre réalisation et objectif (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel
Propriétaires occupants	500	135	159	148	160	110	712	212	142%
Logements locatifs	500	5	13	26	31	19	94	-406	19%
Total	1000	140	172	174	191	129	806	-194	81%

Les études

Diverses études sont en cours, notamment sur :

- Le « Cœur de Bastide » à Libourne : l'étude revitalisation a été clôturée en 2018 permettant à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI) et à la Ville de Libourne de travailler à la définition d'une concession d'aménagement et d'un dispositif d'OPAH RU ORI ;
- La revitalisation du centre bourg à Castillon-la-Bataille : la mission démarrée en février 2017 s'est poursuivie jusqu'en novembre 2018 ;
- Le secteur « Grand Saint Sernin » à Toulouse : la SEML InCité a intégré en 2018 une équipe pluridisciplinaire dont la mission est d'expertiser l'intervention dans le centre-Ville ancien.

2.3.4 En matière de revitalisation commerciale

Une étude stratégique a été engagée par InCité en 2017 pour définir un projet d'action sur le commerce. Au travers du rapport de gestion de l'exercice 2018, InCité précise son projet.

InCité souhaite devenir à terme un acteur métropolitain de référence de l'économie de proximité avec trois orientations principales : assurer la maîtrise, la régulation et l'orientation des activités économiques ; conforter et structurer le développement des commerces, de l'artisanat et des services de proximité ; mieux valoriser les linéaires commerciaux, par une requalification et une organisation foncière assurant leur évolution et leur mise en valeur.

La SEML souhaite être en capacité d'agir sur le plan de l'immobilier, des travaux (de réhabilitation et d'adaptation des unités commerciales), de la commercialisation des locaux, de la gestion.

Les actifs visés comprennent des locaux situés dans le champ de l'économie de proximité et destinés à une utilisation commerciale, artisanale, associative, de services (marchands et non marchands, coworking [espace de travail partagé]).

Pour cette activité, la SEML envisage de procéder à une augmentation de capital et mobiliser ses partenaires publics et privés dans la structuration de cet outil. La réflexion se poursuit en 2019 avec les actionnaires pressentis et sous réserve de l'accord des collectivités et établissements publics.

3 SITUATION FINANCIERE D'InCité

3.1 Le compte de résultat 2018 (hors concession d'aménagement)

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 et 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 sauf rémunération perçue à ce titre par l'aménageur.

Chiffre d'affaires (en K€)	2017	2018	2018/2017 montant	2018/2017 en %
Chiffre d'affaires (CA) global	17 359	17 198	-161	-0,9%
CA concession 2014-2020	4 361	4 246	-115	-2,6%
CA hors concession d'aménagement	12 999	12 952	-46	-0,4%
CA hors concession d'aménagement / CA global	75%	75%		

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	2017	2018	Evolution 2018/2017 montant	Evolution 2018/2017 en %
CA hors concession d'aménagement	12 999	12 952	-46	-0,4%
CA activité bailleur	12 302	12 332	30	0,2%
CA location / CA hors concession	95%	95%		
Loyers	9 431	9 453	22	0,2%
Récupération des charges locatives	2 813	2 827	14	0,5%
Refacturations	58	52	-6	-10,5%
Autres	0	0	0	#DIV/0!
CA hors provisions pour charges locatives récupérables	9 489	9 505	16	0,2%
CA activité mandat et prestations de services	696	621	-76	-10,9%
Mandats	0	0	0	
Prestations de services	674	598	-76	-11,2%
Divers	22	22	0	0,0%
CA activité bailleur et prest. de services hors récupérations de charges locatives	10 186	10 126	-60	-0,6%
Production stockée et immobilisée	71	62	-9	-12,6%
Subventions d'exploitation	5	0	-5	-100,0%
Reprises sur provisions et transfert de charges	2 613	2 466	-147	-5,6%
Autres produits	44	9	-35	-79,4%
Total Produits d'exploitation	15 732	15 489	-243	-1,5%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	3 151	3 208	55	1,7%
Impôts et taxes	2 185	2 119	-66	-3,0%
Charges de personnel hors CICE	3 511	3 462	-49	-1,4%
Dotations aux amort et provisions	3 293	3 003	-290	-8,8%
Autres charges	304	109	-196	-64,3%
Charges récupérables	2 813	2 827	14	0,5%
Total Charges d'exploitation	15 237	14 725	-511	-3,4%
dont charges d'exploitation non récupérables	12 424	11 899	-525	-4,2%
dont charges d'exploitation récupérables	2 813	2 827	14	0,5%
Résultat exploitation	495	764	269	54,2%
Produits financiers	25	56	31	123,7%
Charges financières	690	662	-28	-4,0%
Résultat financier	-665	-606	59	-8,8%
Produits exceptionnels	674	304	-370	-54,9%
Charges exceptionnelles	11	5	-6	-57,9%
Résultat exceptionnel	662	299	-363	-54,8%
Total Produits	16 431	15 849	-581	-3,5%
Total Charges hors IS	15 938	15 392	-546	-3,4%
IS et CICE	33	82	50	153,0%
Total Charges yc IS	15 970	15 474	-496	-3,1%
Résultat net	460	375	-86	-18,6%

Depuis 2013, charges de personnel hors CICE CICE redassé avec IS
CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi)

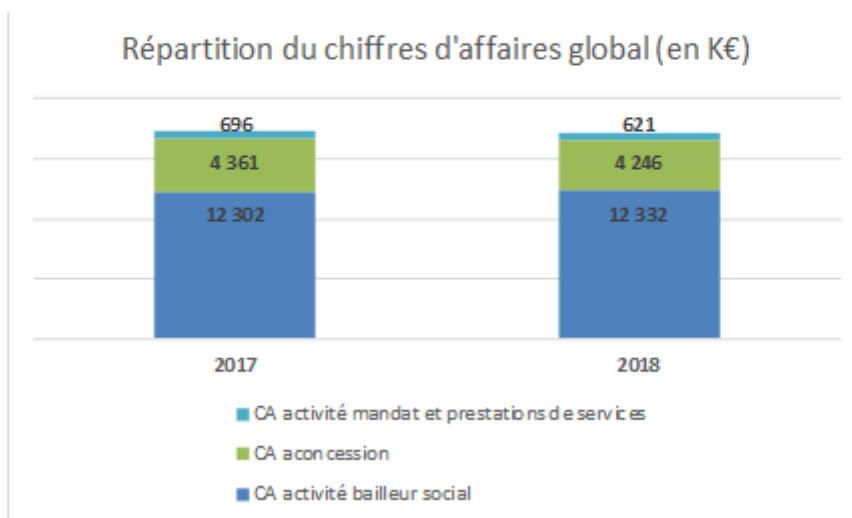
85 72 -13 -14,9%

Les produits hors concession s'élèvent à **15 849 K€** (contre 16 431 K€ en 2017). Les charges hors concession et y compris l'impôt sur les sociétés s'élèvent à **15 474 K€** (contre 15 970 K€ en 2017). Les produits et charges récupérables intégrés dans les montants ci-dessus représentent 2 827 K€ en 2017 (contre 2 813 K€ en 2017). Pour mémoire, les charges récupérables, également appelées charges locatives, sont des dépenses à la charge des locataires provisionnées au fil de l'année par le bailleur et régularisées sur les comptes locataires durant l'exercice suivant.

Un chiffre d'affaires hors concession d'aménagement en très léger repli

Le chiffre d'affaires global de la SEML s'élève à 17 198 K€ dont 4 246 K€ relève de la concession d'aménagement.

Chiffre d'affaires (en K€)	2017	2018	2018/2017 montant	2018/2017 en %
Chiffre d'affaires (CA) global	17 359	17 198	-161	-0,9%
CA concession 2014-2020	4 361	4 246	-115	-2,6%
CA hors concession d'aménagement	12 999	12 952	-46	-0,4%
CA hors concession d'aménagement / CA global	75%	75%		



En 2018, le chiffre d'affaires hors concession d'aménagement s'élève à 12 952 K€ dont 12 332 K€ au titre de l'activité de bailleur et, à la marge, 621 K€ au titre des prestations de services. Globalement, ce chiffre d'affaires est quasiment stable par rapport à 2017 (- 0,4 % soit - 46 K€).

Hors provisions pour charges locatives récupérables :

- le chiffre d'affaires de l'activité bailleur s'élève à 9 453 K€ et augmente de 0,2 % entre 2017 et 2018, soit + 16 K€ ;
- le chiffre d'affaires de l'activité bailleur et des prestations de services (hors récupération des charges locatives de 2 827 K€, qui sont comprises dans l'histogramme présenté ci-avant) s'élève à 10 126 K€ et diminue de 0,6 % entre 2017 et 2018, soit - 60 K€.

D'un point de vue analytique, cette variation (- 60 K€) est à attribuer aux produits :

- des prestations de services (- 76 K€) ;
- des locations de logements (- 1 K€) : logements conventionnés (- 77 K€), aux produits commerciaux (+ 19 K€) et aux produits des logements libres (+ 57 K€) ;
- des autres recettes (+ 17 K€).

La stabilité globale des produits locatifs est en fait constituée de plusieurs variations, notamment :

- l'évolution des indicateurs de gestion locative (cf. paragraphe 2.3.1) tels que l'indice IRL (+ 0,75 %, impact : + 39 K€), le taux de vacances (- 50 K€) ;
- la mise en service des nouvelles résidences ou la réévaluation de tarifs à la relocation (+ 101 K€) ;
- la mise en place (- 96 K€) du dispositif de Réduction de loyer de solidarité (RLS), qui consiste en une remise sur loyer obligatoire pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds, accompagnée d'une baisse de l'APL versée à ces mêmes locataires.

Les rémunérations globales perçues en 2018 par la SEML s'élèvent à 1 640 K€ dont :

- 1 041 K€ au titre de la concession 2014-2020 (cf. paragraphe 2.2.1), en hausse de 30 K€,
- 218 K€ au titre du PIG (cf. paragraphe 2.2.2).
- 380 K€ au titre des autres opérations animées.

Les reprises sur provisions et transferts de charges hors concession passent de 2 613 K€ à 2 466 K€ au cours de l'exercice 2018, en diminution de 147 K€ (-5,6%). Cette évolution s'explique par :

- une diminution de 332 K€ des reprises sur amortissements et provisions dont - 110 K€ liés à la provision gros entretien, - 187 K€ liés aux créances douteuses et - 35 K€ de provision pour abondement et médailles du travail.

- une augmentation de 184 K€ des transferts de charges dont notamment + 11 K€ sont liés aux salaires et avantages au personnel, + 30 K€ concernent la variation de la rémunération des concessions, + 150 K€ d'indemnités d'assurance.

Un résultat d'exploitation en hausse significative et contrastée selon les activités

Répartition du résultat d'exploitation (K€) (hors concession)	2017	2018	Evolution 2018/2017 montant	Evolution 2018/2017 en %
Résultat d'exploitation (hors impact CICE)	495	764	269	54,2%
CICE	85	72	-13	-14,9%
Résultat d'exploitation (avec impact CICE)	580	836	256	44,1%
RE activité bailleur	1 199	1 386	187	15,6%
RE activité bailleur logement libre	633	1 034	401	63,3%
RE activité bailleur logement conventionné	215	73	-143	-66,3%
RE activité bailleur commercial & autres activités	350	279	-72	-20,4%
RE activité aménagement	-688	-572	115	-16,8%
RE structure (non ventilé)	69	23	-46	-66,8%

Source : répartition transmise par InCité

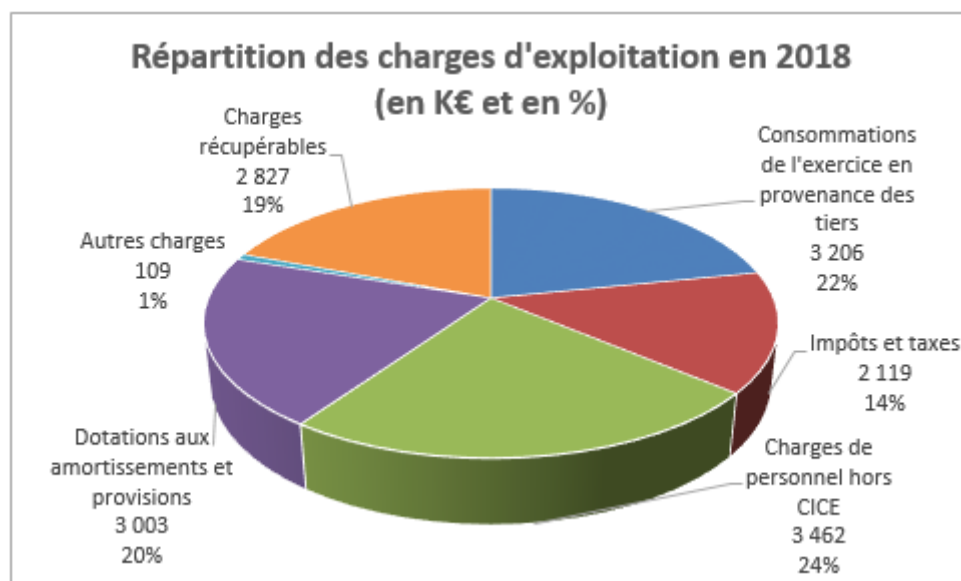
Pour information, il faut noter un écart de 72 K€ entre le résultat d'exploitation indiqué dans les comptes annuels d'InCité (836 K€) et celui mentionné dans le présent rapport (764 K€), du fait de la neutralisation de l'incidence du Crédit d'impôt pour la compétitivité et emploi (CICE), pour un montant de 72 K€, dans les charges de personnel.

En 2018, le résultat d'exploitation hors impact du CICE (crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi) s'élève à 764 K€, ce qui représente à périmètre constant une hausse de 54 % (+ 269 K€) par rapport à 2017. Après impact du CICE, comptabilisé par la SEML en diminution des charges de personnel, le résultat d'exploitation s'élève à 836 K€ en 2018, en hausse de 256 K€.

Cette amélioration (+ 256 K€) traduit en réalité une forte distorsion entre les différentes activités d'InCité. Au terme de la présentation analytique des comptes faites par la SEM et retraduite dans le tableau ci-dessus, le résultat d'exploitation global est constitué de l'activité bailleur positive pour les trois secteurs (activité libre, activité conventionnée et activité commerciale et divers), au contraire de l'activité aménagement déficitaire.

Globalement, les charges d'exploitation ont diminué plus rapidement (- 3,4 %, soit - 511 K€) que les produits d'exploitation (- 1,5 %, soit - 243 K€), d'où une appréciation du résultat d'exploitation de 269 K€ hors impact du CICE.

La variation des charges d'exploitation d'un montant de - 511 K€ résulte essentiellement des dotations aux amortissements et provisions (- 289 K€), des autres charges (- 196 K€), des charges de personnel hors CICE (- 49 K€), des impôts et taxes (- 46 K€), de la consommation de l'exercice en provenance des tiers (+ 55 K€).

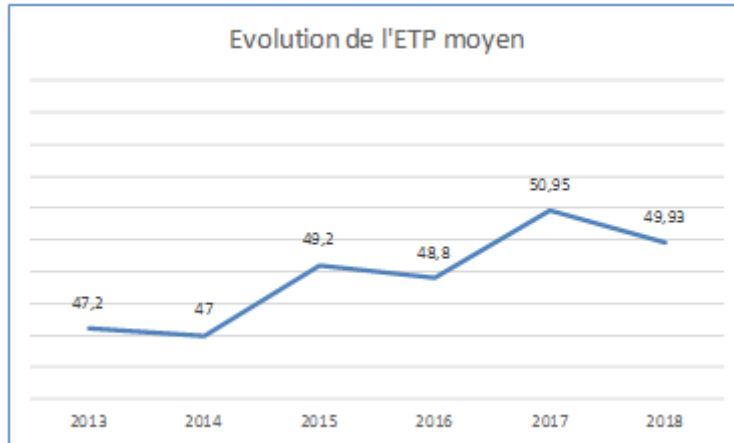


Le premier poste des charges d'exploitation (24 %) est celui des charges de personnel (salaires et charges sociales) non récupérables et hors impact du CICE avec 3 462 K€. Courant 2018, elles ont diminué de 1,4 % (- 49 K€).

Cette évolution en 2018 est essentiellement le fruit du repli des rémunérations, indemnités, primes versées, indemnités de rupture et de fin de carrière (- 140 K€), d'une hausse de l'intéressement et de l'abondement (+ 38 K€) et d'une hausse des cotisations sociales (+ 65 K€).

La baisse des rémunérations se justifie notamment par la baisse de l'effectif moyen, exprimé en équivalent temps plein, soit - 1,02 ETP (- 2 %).

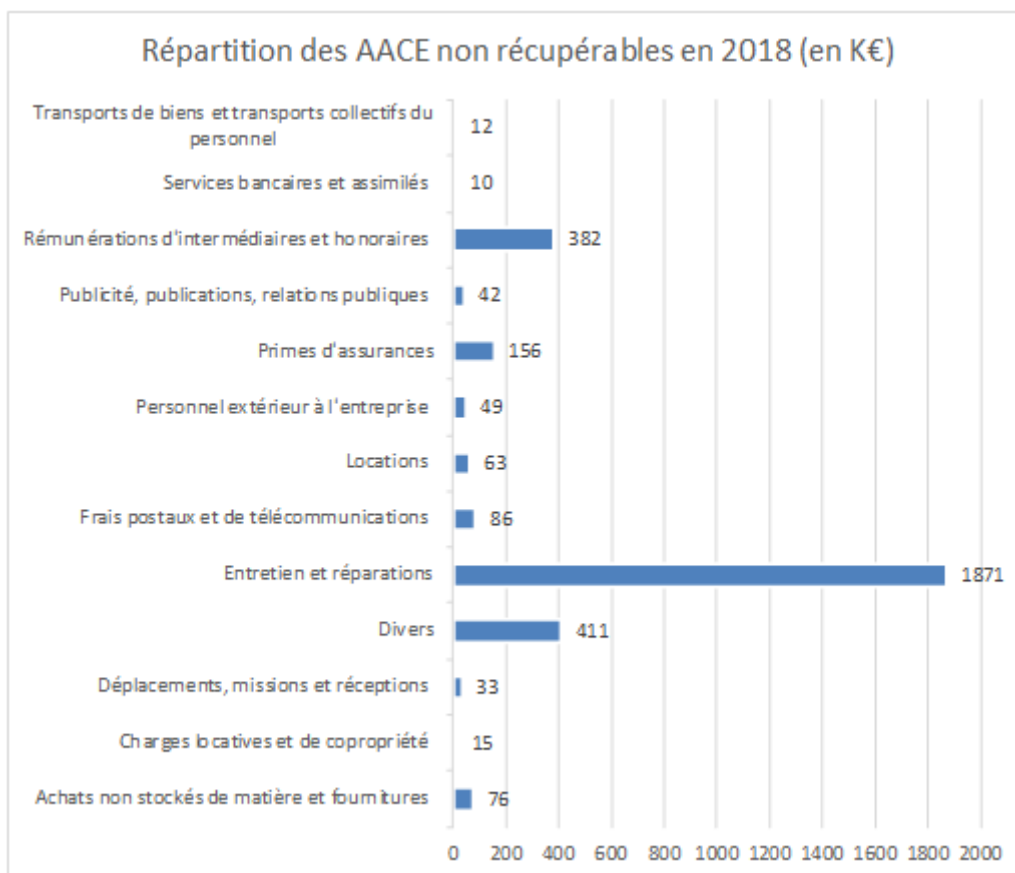
Les charges de personnel non récupérables et hors impact du CICE s'élèvent en moyenne à 69,3 K€ par ETP en 2018, contre 68,9 K€ en 2017 (+ 0,6 %).



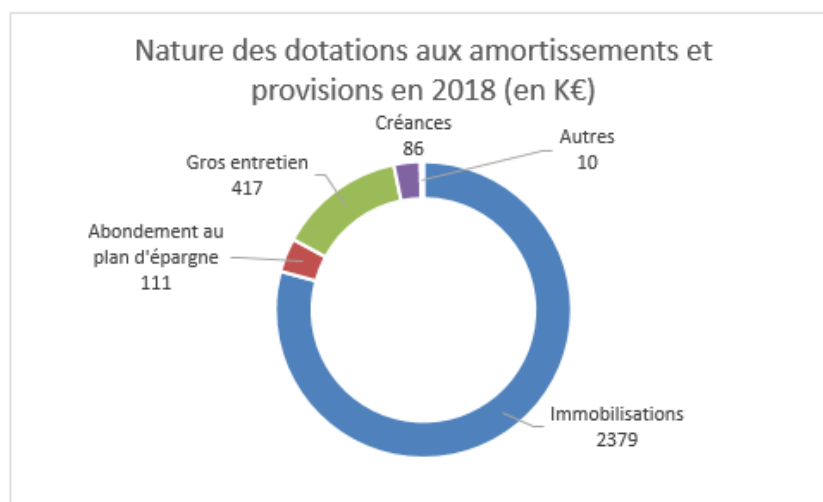
Le deuxième poste des charges d'exploitation (22 %) est celui des consommations de l'exercice en provenance des tiers ou autres achats et charges externes (AAE) avec 3 206 K€, en augmentation de 1,7 % soit + 55 K€.

Ce poste couvre principalement les charges des travaux de maintenance et d'entretien courant du patrimoine pour 1 871 K€ dont gros entretien pour 242 K€, des charges diverses (documentation, concours divers...) pour 411 K€, de rémunérations d'intermédiaires et honoraires pour 382 K€, des primes d'assurance pour 156 K€, des frais d'affranchissements et de télécommunications pour 86 K€ des achats non stockés de matière et fournitures pour 76 K€.

Le détail exhaustif est donné ci-après :



Le troisième poste des charges d'exploitation (20 %) est celui des dotations aux amortissements et provisions avec 3 003 K€ (contre 3 293 K€ en 2017). La baisse du montant de ce poste constatée en 2018 par rapport à l'exercice 2017 (- 289 K€) résulte principalement de l'évolution du gros entretien (- 332 K€), des dépréciations de créances (- 16 K€) et des autres (+ 4 K€), de l'abondement au Plan d'épargne (+ 25 K€), des immobilisations (+ 30 K€).



Les impôts, taxes et versements assimilés représentent 14 % des charges d'exploitation avec 2 119 K€, en baisse de 2,1 % soit - 46 K€.

Ce poste relève à 85 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties attachées aux parcs commerciaux, libres et aux résidences sociales ne bénéficiant plus d'exonération et à 13 % des impôts liés aux salaires.

Enfin, les autres charges diminuent significativement en 2018 (- 196 K€) pour atteindre 109 K€. Le repli de ce poste tient à la baisse des pertes sur créances irrécouvrables : 33 K€ contre 230 K€

en 2017. Pour mémoire, en 2017, les dettes de locataires ayant quitté leur local depuis plusieurs années et dont les montants ont été jugés irrécouvrables avaient été massivement classées en pertes.

Le déficit financier se résorbe

Le déficit financier s'inscrit à – 606 K€, contre – 665 K€ en 2017, soit un allègement de 59 K€.

Les charges financières, d'un montant de 662 K€ en 2018, décroissent de 28 K€, ce qui se décompose en :

- – 74 K€ d'intérêts sur dettes antérieures et de baisse des taux d'intérêt ;
- + 2 K€ de frais de gestion des emprunts ;
- + 27 K€ d'intérêts sur des nouveaux emprunts de 2017 ;
- + 17 K€ d'intérêts sur des nouveaux emprunts de 2018.

Concomitamment, les produits financiers s'étoffent de 31 K€ pour s'établir à 56 K€.

Le résultat exceptionnel diminue significativement

Le résultat exceptionnel dégagé en 2018 est de 299 K€, en baisse de 363 K€.

Les produits, évalués à 304 K€, émanent traditionnellement d'une fraction des subventions antérieurement perçues (243 K€), de plus-value de cessions (12 K€ versus 273 K€ en 2017) et dégrèvements de taxes foncières relatifs à des exercices antérieurs suite à des travaux d'économie d'énergie ou d'adaptation des logements aux handicaps (21 K€ versus 138 K€ en 2017). La plus-value de cession émane de la cession d'un espace de stationnement.

Enfin, l'impôt sur les sociétés (IS) y compris CICE s'alourdit de 50 K€. D'un montant de 82 K€ au total, il comprend :

- 154 K€ de charges d'impôt sur les sociétés, soit une augmentation de 37 K€ due à l'amélioration des activités soumises à l'IS (+ 64 K€) et à la baisse simultanée du taux d'IS (- 27 K€).
- 72 K€ de produits de CICE, en baisse de 13 K€.

Le résultat net diminue

En 2018, le résultat net diminue de 86 K€ (- 19 %) pour s'afficher à + 375 K€, contre 460 K€ en 2017. Le niveau du bénéfice réalisé (+ 375 K€) et son repli (- 86 K€) s'expliquent par l'évolution favorable du résultat d'exploitation (+ 269 K€), l'amélioration du résultat financier (+ 59 K€) et la dégradation du résultat exceptionnel (- 363 K€), l'augmentation de la charge d'impôt sur les sociétés nette de CICE (+ 50 K€).

3.2 Le bilan

Pour mémoire, conformément au rapport 2014, l'expert-comptable de la SEML a préconisé d'inscrire la CPA Bordeaux 2 comme une concession aux risques du concessionnaire, (la CPA Bordeaux 1 était aux risques du concédant). Selon la direction d'InCité, les motivations de l'expert-comptable, quant à la qualification de la CPA Bordeaux 2, tiennent à l'adjudication de la concession après mise en concurrence et à l'encadrement plus strict de la participation du concédant. Néanmoins, la lecture du traité de concession permet de constater que le risque n'est pas exclusivement attaché au concessionnaire (la présente concession est menée pour le compte du concédant qui assume une part significative du risque financier et Le montant total de cette participation pourra être révisé par avenant au présent contrat).

Le bilan consolidé par activité se présente comme suit :

Analyse du bilan en K€	2017			2018			2018/2017	2018/2017
	global	concession	hors concession	global	concession	hors concession	montant	en %
ACTIF	79 630	18 006	61 623	81 089	18 871	62 218	1 460	1,83%
Actif immobilisé	55 340	0	55 340	58 833	0	58 833	3 492	6,37%
immobilisé en cours	3 256	0	3 256	5 800	0	5 800	2 544	78,13%
Actif incorporel	77	0	77	96	0	96	19	24,75%
Actif corporel	51 938	0	51 938	52 642	0	52 642	704	1,36%
Actif financier	69	0	69	294	0	294	225	323,81%
Actif circulant	24 289	18 006	6 283	22 257	18 871	3 385	-2 032	-8,37%
Stocks et en cours	14 683	14 683	0	15 920	15 911	8	1 237	8,42%
Fournisseurs avancés et acomptes	14	5	9	51	3	49	37	266,82%
Créances clients & optes rattachés	888	21	867	905	16	889	17	1,95%
Créances diverses	2 914	2 739	175	2 997	2 908	89	83	2,86%
Trésorerie	5 529	558	4 970	2 124	33	2 091	-3 405	-61,59%
Charges constatées d'avance	262	0	262	259	0	259	-2	-0,84%
Charges à répartir	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
PASSIF	79 630	18 006	61 623	81 089	18 871	62 218	1 460	1,83%
Capitaux propres	18 887	0	18 887	19 019	0	19 019	132	0,70%
Fonds propres / passif	25,9%		30,6%	23,5%	0,0%	30,6%		
dont Capital	234	0	234	234	0	234	0	0,00%
dont résultat de l'exercice	480	0	480	375	0	375	-85	-18,59%
dont Subventions d'investissement	6 972	0	6 972	6 729	0	6 729	-243	-3,49%
Provisions pour risques et charges	2 614	0	2 614	2 637	0	2 637	23	0,89%
Provision RIC / passif	1,3%		4,2%	3,3%	0,0%	4,2%		
dont provisions gros entretien	2 478	0	2 478	2 471	0	2 471	-5	-0,21%
dont provisions pour pensions	137	0	137	166	0	166	29	20,51%
dont provisions pour litiges	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
Dettes financières	50 405	11 627	38 778	50 247	11 330	38 917	-158	-0,31%
Dettes financières / passif	64,0%		62,9%	62,0%	60,0%	62,5%		
dont dépôts de garantie	719	7	712	730	8	723	11	1,51%
dont intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	383	120	263	334	100	234	-29	-7,97%
dont Concours bancaires	325	0	325	0	0	0	-325	-100,00%
Dettes d'exploitation	2 638	1 519	1 119	2 469	1 700	769	-169	-6,40%
Dettes d'exploitation / passif	4,1%		1,8%	3,0%	9,0%	1,2%		
dont dettes fournisseurs	840	96	743	885	89	796	45	5,38%
dont dettes fiscales et sociales	1 284	1 420	-136	1 088	1 610	-522	-207	-18,34%
dont dettes autres	534	4	531	527	2	525	-7	-1,39%
Dettes diverses	236	0	236	949	0	949	713	301,50%
Dettes diverses / passif	1,2%		0,4%	1,2%	0,0%	1,5%		
dont dettes immobilisations	236	0	236	236	0	236	0	0,00%
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	0	0	0
Compte de liaison	0	10	-10	0	73	-73	0	0
Neutralisation résultat opération d'aménagement	4 350	4 350	0	5 768	5 768	0	919	18,95%

3.2.1 L'actif

Au 31 décembre 2018, l'actif du bilan s'élève au global à 81 089 K€. Il est composé à 73 % d'actifs immobilisés et à 27 % d'actifs circulants. Hors concession, l'actif n'est plus que de 62 218 K€, dont 95 % d'actifs immobilisés et 5 % d'actifs circulants.

L'actif immobilisé progresse

La part de l'actif immobilisé dans le global de l'actif poursuit sa progression pour atteindre 58 833 K€ dont 97 % sont affectés aux opérations locatives (56 850 K€) et 3 % à la direction administrative (1 982 K€).

L'actif immobilisé net, hors bons à moyen terme négociables (BMTN), s'accroît de 6,3 % par rapport à 2017, soit + 3 492 K€ (+ 3 354 K€ pour l'activité locative et + 138 K€ pour la direction administrative).

Les immobilisations corporelles en cours (hors avances et acomptes) s'élèvent à fin 2018 à 5 800 K€. Elles concernent l'îlot Counord (2^{ème} tranche) pour 5 053 K€, les travaux de rénovation d'immeuble situé sur la place Fernand Lafargue pour 7 K€, ceux du 5 cours de l'Yser pour 77 K€ ainsi que les avances et acomptes pour 663 K€.

Les stocks relatifs à l'encours de la concession, en légère hausse

A fin 2018, les stocks et encours de la concession s'élèvent à 15 911 K€ contre 14 683 K€ à fin 2017. Il s'agit exclusivement des stocks relatifs à la concession 2014/2020. Concernant le terrain situé sur la commune de Mérignac, dont InCité est propriétaire depuis 1996, il convient de rappeler que ce terrain, enclavé, a été déclassé en 2007. C'est pourquoi, une provision pour dépréciation a été constituée en 2006 et est maintenue à fin 2018 pour un montant équivalent à la valeur du bien, soit 143 K€.

La trésorerie : une forte baisse influencée par le cycle d'investissement

Trésorerie hors concession	2017	2018	2018/2017
Trésorerie nette hors intérêts courus à payer	4 645	2 091	-2 555
Retraitements des concours bancaires courants en emprunts	325	2	-323
Retraitements de titres financiers en bons à moyen à terme	0	0	0
total trésorerie hors concession	4 970	2 093	-2 877
flux d'exploitation			2 863
flux d'investissement			-5 871
flux de financement			131
total flux hors concession			-2 877

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement passe de 4 970 K€ fin 2017 à 2 093 K€ fin 2018. Ce repli significatif de 2 877 K€ masque en fait une hausse du flux d'exploitation (+ 2 863 K€) et du flux de financement (+ 131 K€) et une baisse du flux d'investissement (- 5 871 K€).

Les flux précités représentent les montants des variations entre 2017 et 2018 :

- des emprunts (flux de financement),
- de la valeur brute des immobilisations (flux d'investissement),
- du résultat net après neutralisation des résultats sans incidence sur la trésorerie (provisions, amortissement des immobilisations, et reprise de subventions virées au résultat) majoré du besoin en fonds de roulement (flux d'exploitation).

Le flux de trésorerie généré par l'investissement (- 5 871 K€) s'explique par le cycle de production des constructions neuves et des réhabilitations ; son déficit n'est compensé ni par le flux de financement (+ 131 K€) ni par le flux d'exploitation (+ 2 863 K€).

La trésorerie nette représente 2,7 mois de loyers quittancés, demeurant ainsi, malgré sa diminution supérieure au seuil d'alerte (2 mois). Après prise en compte de subventions à encaisser, la trésorerie à terminaison est de 2,7 M€, soit 3,5 mois de loyers quittancés.

3.2.2 Le passif

Le passif du bilan est composé de 27 % (ou 35 % hors concession) de fonds propres et assimilés (y compris provisions pour risques et charges) et de 73 % (ou 65 % hors concession) de dettes.

A fin 2018, la direction de la SEML évalue le poids des annuités d'emprunts affectés à l'activité locative rapporté au montant des loyers quittancés à 29,4 % contre 29,2 % en 2017. Ce ratio est en augmentation mais le niveau d'endettement est, d'après la SEML, *tout à fait soutenable pour continuer le développement et l'entretien de son patrimoine*. De fait, Bordeaux métropole constate que le ratio de la SEML demeure largement inférieur au dernier ratio moyen national connu (44,4 % en 2017).

Des capitaux propres qui poursuivent leur renforcement

Les fonds propres augmentent de 0,7 % (+ 132 K€). Cette tendance légèrement haussière est la conséquence de :

- la baisse des subventions d'investissement au fil de leur amortissement (- 243 K€),
- la variation du résultat net entre 2017 et 2018 (- 86 K€),
- l'affectation du résultat net dégagé en 2017 aux réserves (+ 460 K€).

Des provisions pour risques et charges en très légère hausse

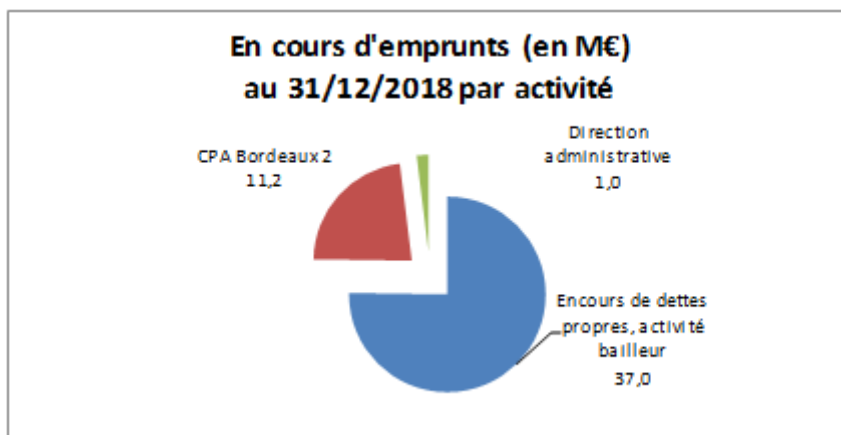
Les provisions pour risques et charges s'élèvent à fin 2018 à 2 637 K€. Elles couvrent la Provision pour gros entretien (PGE) (2 471 K€) et la provision pour abondement au plan d'épargne et aux médailles du travail (166 K€). Elles augmentent faiblement en 2018 (+ 23 K€) essentiellement en raison de la provision « sociale » (+28 K€). Pour mémoire, le calcul de la PGE avait été modifié en 2016 pour être en conformité avec les préconisations de l'Autorité des normes comptables (*Règlement ANC n°2015-04 du 4 juin 2015*). La provision ne se base plus sur un programme de travaux pluriannuel bâti par la société en fonction de ses besoins réels mais est fondée sur une estimation a priori des travaux fonction de la vétusté des éléments du bâti, identique à l'ensemble des résidences et donc de l'ensemble du patrimoine. Cette approche prudente conduit à un ratio de provision par logement, déterminé par la SEML, d'environ 1 290 € à fin 2018, là où la moyenne nationale constatée à fin 2017 était d'environ 785 € (source : dispositif d'autocontrôle de la Fédération des Entreprises publiques locales (EPL)).

Un endettement en très léger repli

Les dettes financières globales (y compris concession) s'élèvent à 50 247 K€ à fin 2018. Hors dépôts de garantie et intérêts courus, les emprunts à moyen et long terme s'élèvent à 49 183 K€ contre 49 323 K€ à fin 2017, en diminution de 140 K€ (- 0,3 %).

Dettes financières	CRD au 31/12/2017	Réalisations 2018	Remboursements 2018	CRD au 31/12/2018	variation nette
Logements conventionnés	26 810 K€	360 K€	1 114 K€	26 056 K€	-754 K€
Logements libres	2 176 K€	2 100 K€	1 048 K€	3 228 K€	1 051 K€
Activités commerciales	7 715 K€	0 K€	0 K€	7 715 K€	0 K€
Encours de dettes propres, activité bailleur	36 701 K€	2 460 K€	2 162 K€	36 999 K€	298 K€
CPA Bordeaux 2	11 500 K€	1 720 K€	2 000 K€	11 220 K€	-280 K€
Direction administrative	1 121 K€	0 K€	158 K€	963 K€	-158 K€
Total	49 323 K€	4 180 K€	4 320 K€	49 183 K€	-140 K€

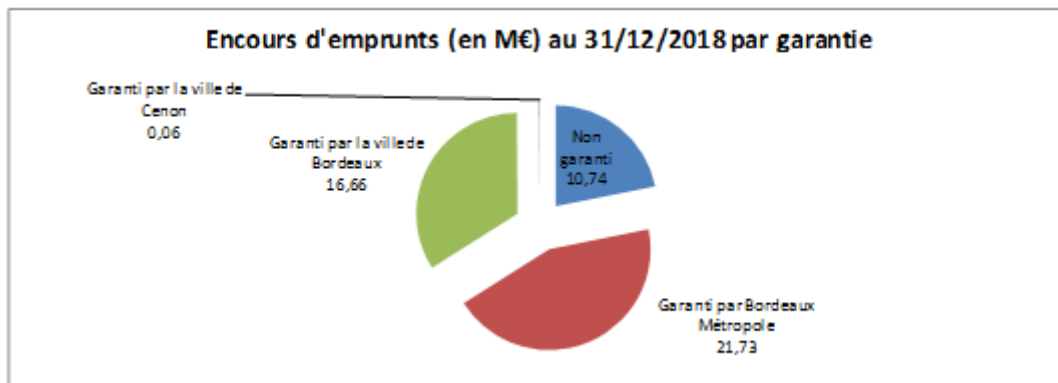
Comme le montre le graphique ci-après, les trois-quarts de l'endettement proviennent de l'activité de bailleur (36 999 K€), 23% étant imputables à la concession (11 220 K€). Le solde (2%) est lié au fonctionnement de la SEML (963 K€).



Une partie significative de l'endettement est garantie par des collectivités locales (cf. graphique ci-après). Ainsi, les dettes destinées à financer du logement conventionné et des opérations d'aménagement en zone tendue sont garanties à 100 %. A fin 2018, le niveau d'endettement non garanti représente 21,8 % du capital restant dû, contre 15,6 % en 2017. L'endettement non garanti augmente de 3 039 K€ sous l'influence :

- du financement des activités de logement libre et des activités commerciales : 1 400 K€ ;
- de la mise en place, dans le cadre de la concession de Bordeaux, d'une ligne de trésorerie court terme (1 720 K€) pour le financement d'opérations en Vente d'immeubles à rénover (VIR), qui sera intégralement remboursée à l'échéance de la concession ;

NB : la VIR est une opération par laquelle le vendeur d'un bien immobilier à usage d'habitation et/ou à usage professionnel s'engage à effectuer des travaux dans un délai déterminé et perçoit des sommes de l'acquéreur avant leur réalisation. Les capitaux propres hors subventions d'investissement (12 290 K€) couvrent à 114 % l'endettement non garanti (10 736 K€).



Le fonds de roulement se contracte significativement

Le fonds de roulement (FR) représente une ressource durable que les actionnaires mettent à disposition de la structure à long terme ou que la structure dégage de son exploitation.

Le FR, hors concession atteint 1 508 K€ en 2018. Il est constitué du FR de :

- l'activité des opérations locatives (- 9 887 K€ dont 56 850 K€ d'immobilisations et 46 964 K€ de ressources émanant à 79 % d'emprunts,
- la direction administrative (+ 11 395 K€ dont 1 982 K€ d'immobilisations et 13 377 K€ de ressources émanant de capitaux propres pour 12 414 K€ et 964 K€ d'emprunts).

Le FR fléchit de 3 186 K€ en 2018. Cette baisse est affectable à l'activité des opérations locatives (- 3 290 K€). La direction de la SEML l'explique par le fait que les capitaux permanents (+ 306 K€) ont progressé beaucoup moins vite que les immobilisations (+ 3 492 K€) en raison de l'injection de fonds propres dans :

- les nouveaux programmes : 2^{ème} tranche de l'îlot Counord, 6 cours de la Marne, 43 Cours Victor Hugo, 254 rue Sainte Catherine, 5 cours de l'Yser ;
- les réhabilitations : voiries et étanchéité de toitures au Grand-Parc, flocage coupe-feux sur le centre commercial de l'Europe ;
- la réalisation de travaux de maintenance immobilisés.

Le fonds de roulement à terminaison suit la même tendance sans être négatif

La prise en compte des dépenses à assumer sur les opérations engagées (+ 894 K€) et des recettes à recevoir (+ 200 K€) amenuise le FR. L'impact est de - 694 K€ (le solde net est une dépense) au global.

Ainsi, à terminaison des opérations (prise en compte des dépenses et des recettes en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées), le FR passe de 1 412 K€ à 814 K€, soit se dégrade de 598 K€ par rapport à 2017.

	2017 initial	2017 corrigé (1)	2018	2018/2017
Fonds de roulement (FR) hors CPA (en K€)	4 695	4 695	1 508	-3 186
dont FR opérations locatives (2)	-8 597	-8 597	-9 887	-3 290
dont FR direction administrative	11 292	11 292	11 395	103
Dépenses à engager sur les opérations en construction ou nouvellement livrées	-5 263	-5 098	-894	4 199
Financements à recevoir	1 810	1 810	200	-1 610
FR à terminaison	1 242	1 412	814	-598
impact fonds de roulement à terminaison	-3 453	-3 283	-694	2 589
Provisions pour risques et charges	2 614	2 614	2 637	23
Dépôts de garantie	712	712	723	11
Potentiel financier	-2 084	-1 914	-2 546	-632

(1) la correction provient de la révision du prix de revient essentiellement de l'opération située au 43 Cours Victor Hugo réalisée après l'établissement du rapport de gestion 2017

(2) FR réparti par la SEM

Le potentiel financier, défini par le fonds de roulement à terminaison apuré des provisions pour risques et charges et des dépôts de garantie des locataires (ressources semi-permanentes), représente le montant disponible pour des investissements futurs. Celui de la SEML est négatif (- 2 546 K€) et en baisse de 632 K€.

3.3 Résumé de l'exercice 2018 et perspectives 2019

En résumé sur la situation financière d'InCité pour l'exercice 2018

Au terme de l'analyse des comptes à fin 2018, il ressort que la situation financière d'InCité présente quelques fragilités.

Le résultat d'exploitation avec impact du CICE s'améliore de 256 K€ et demeure excédentaire (+ 836 K€ contre + 580 K€ en 2017). Dans le détail, le résultat de l'activité bailleur s'améliore (+ 187 K€) et demeure excédentaire (+ 1 386 K€) constitué à près de 75 % par l'activité locative libre, 5% par l'activité conventionnée et 20 % par l'activité commerciale et diverse. Le résultat d'exploitation de la structure s'amenuise (- 46 K€) mais demeure positif (+ 23 K€). Enfin, le résultat d'exploitation des activités d'aménagement s'améliore en 2018 (+ 115 K€) mais demeure déficitaire (- 572 K€).

L'agrégation du résultat d'exploitation (+ 836 K€), du déficit financier (- 606 K€), du résultat exceptionnel (+ 299 K€) et de l'impôt sur les sociétés (charges de 154 K€) aboutit à un résultat net

de + 375 K€, en repli de 86 K€, soit - 19 % par rapport à 2017 en raison d'un résultat exceptionnel élevé et non récurrent en 2017 (662 K€).

La trésorerie nette hors opérations d'aménagement, fortement impactée par le flux d'investissement, diminue de plus de moitié pour se réduire à 2 093 K€.

Le fonds de roulement à terminaison fléchit à 814 K€ et le potentiel financier disponible pour les investissements futurs déjà négatif en 2017 se contracte un peu plus atteignant - 2 546 K€.

Des points forts :

- la gestion locative est satisfaisante ;
- le résultat d'exploitation s'améliore (+ 256 K€) et cette variation est contrastée (activité bailleur : + 187 K€, activité aménagement : - 115 K€ et structure : - 46 K€).
- le déficit financier s'allège (59 K€) ;
- les capitaux propres s'étoffent (+ 132 K€) ;
- l'endettement, nécessaire au développement patrimonial, est en léger repli (- 0,3 %) et maîtrisé (inférieur à la moyenne nationale).

Des points faibles :

- des dépenses de maintenance et de gros entretien significatives du fait de la structuration du patrimoine, de son ancienneté (près de 41 ans), de la rotation dans le parc et de l'évolution des réglementations ;
- le taux de vacances se détériore depuis 2011 et coûte 266 K€ en 2018, mais il demeure en deçà des moyennes nationales ;
- le taux d'impayés s'accroît (3,85 %), atteignant désormais la moyenne nationale ;
- le résultat net de l'exercice diminue (- 86 K€) exclusivement sous l'incidence de la baisse du résultat exceptionnel dont le niveau avait été élevé en 2017 (662 K€) ;
- la trésorerie nette demeure supérieure au seuil d'alerte mais a diminué de plus de moitié en 2018 ;
- le fonds de roulement brut, le fonds de roulement à terminaison et le potentiel financier se réduisent nettement (respectivement de - 3 186 K€, - 598 K€ et - 632 K€).

Les perspectives de l'exercice 2019 évaluées par la direction d'InCité

Le Conseil d'administration de la SEML du 14 décembre 2018 présente le budget de l'exercice 2019.

Compte de résultat hors concessions d'aménagement (en K€)	Réel 2018	CA 14/12/2018					
		Prévisionnel actualisé (PA) 2018 selon présentation budget	Budget 2019	Evol budget 2019/ PA 2018 en montant	Evol budget 2019/ PA 2018 en %	Evol budget 2019/ réel 2018 en montant	Evol budget 2019/ réel 2018 en %
Loyers et récupération charges locatives	9 453	9 411	9 863	452	5%	410	4%
Prestations de services	673	1 896	1 718	-178	-9%	1 045	155%
Production stockée et immobilisée	62	54	29	-25	-46%	-33	-53%
Subventions d'exploitation	0	243	262	19	8%	262	#DIV/0!
Reprises sur provisions et transf. de charges	2 466	406	306	-100	-25%	-2 160	-88%
Autres produits	9					-9	-100%
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	3 206	4 115	4 257	142	3%	1 051	33%
Impôts et taxes	2 119	1 769	1 804	35	2%	-315	-15%
Charges de personnel y compris CICE	3 390	2 402	2 442	40	2%	-948	-28%
Dotations aux amort et provisions	3 003	2 723	2 943	220	8%	-60	-2%
Autres charges	109	20	20	0	0%	-89	-82%
Produits financiers	56	15	15	0	0%	-41	-73%
Charges financières	662	642	603	-39	-6%	-59	-9%
Produits exceptionnels	304	71	309	238	335%	5	2%
Charges exceptionnelles	5					-5	-100%
Total Produits (hors refacturation)	13 023	12 096	12 502	406	3%	-521	-4%
Total Charges hors IS (hors refacturation)	12 493	11 672	12 071	399	3%	-422	-3%
Résultat net hors IS et avant intéressement	529	424	431	7	2%	-98	-19%

Le prévisionnel financier de l'exercice 2018 a été actualisé en même temps que la définition du budget 2019, préalablement au Conseil d'administration de décembre 2018. Par la suite, les chiffres définitifs 2018 ont été arrêtés. Dès lors, il devient pertinent de comparer le budget 2019 avec ces chiffres définitifs 2018.

Le résultat net avant impôt sur les sociétés et intéressement serait de 431 K€ en 2019, en baisse de 98 K€ par rapport au réalisé 2018.

Les produits locatifs augmentent de 410 K€ suite principalement à l'application d'une hausse de 1,25 % aux loyers des logements, à l'exploitation sur une année pleine des résidences mises en location en 2018 et à l'exploitation sur une année partielle des résidences mises en location en 2019.

Les consommations de l'exercice se renchérissent significativement en raison de la prévision de dépenses importantes de gros entretien et d'une hausse d'honoraires pour accompagner les évolutions stratégiques de la SEML.

L'effort de maintenance est maintenu en 2019 avec 1 495 K€, réparti à 1 472 K€ pour les logements et 22 K€ pour les surfaces commerciales.

Le projet de constitution d'un groupement avec les sociétés Aquitanis et CDC Habitat destiné à mutualiser le stationnement dans le quartier du Grand-Parc, aboutira en 2019 (cf. paragraphe 2.3.1).

La seconde tranche de l'îlot Counord, comprenant 34 logements, est livrée en février 2019 (cf. paragraphe 2.3.2).

L'étude stratégique, initiée en 2017, concernant un projet d'action de revitalisation commerciale s'intensifie en 2019 (cf. paragraphe 2.3.4).

Le plan stratégique de patrimoine 2018 à 2027

Le Conseil d'administration du 25/10/2018 a validé un plan à moyen terme (plan stratégique de patrimoine) en retenant la 3^{ème} hypothèse présentée qui consiste en la construction de 20 logements par an avec cession de patrimoine (2 opérations : cession en bloc à un autre bailleur de la résidence Labarde à Bordeaux et cession de la chaufferie collective du Grand-Parc).

La direction de la SEML indique que seule cette hypothèse, intégrant l'impact de cessions de patrimoine tout en maintenant un programme pluriannuel de constructions nouvelles, permettrait de disposer d'un niveau de trésorerie (4 434 K€ à fin 2027) toujours supérieur au seuil d'alerte (1 500 K€). Le niveau du potentiel financier (33 K€ à fin 2027) serait toutefois inférieur au seuil d'alerte à compter de 2025. Elle juge *nécessaire d'envisager une gestion dynamique des fonds propres (cession d'actifs, prêt de haut de bilan, augmentation du capital...)* pour rendre soutenable financièrement un programme de nouvelles constructions.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

M. le MAIRE

Allez, Madame TOUTON.

MME TOUTON

Merci. Oui, écoutez, je suis à disposition. Une information concernant BMA, comme chaque année. Tout est dans la délibération, et il en est de même pour InCité sachant que pour les deux sociétés d'économie mixte, nous sommes des actionnaires majoritaires chez BMA, minoritaires chez InCité.

M. le MAIRE

Merci. Des interventions ? Monsieur JAY.

M. JAY

Monsieur le Maire, Chers Collègues, rappelez-vous qu'en avril dernier, durant la séance du Conseil municipal au cours de laquelle Madame TOUTON a annoncé sa démission de la présidence d'InCité, j'ai soulevé la question de la légalité des actions de préemption d'InCité. Madame TOUTON avait balayé mes arguments en affirmant que je ne comprenais rien. J'expliquais que, depuis la loi MAPTAM, c'est la Métropole qui a le droit de préemption, et que donc les votes de ce Conseil étaient illégaux. Depuis, il y a eu des événements nouveaux. InCité a perdu deux fois devant le Tribunal sur la question de la légalité du droit de préemption que les dirigeants de cette société pensaient à avoir. Et au creux de l'été, un arrêté de Bordeaux Métropole, le 19 août déléguait enfin le droit de préemption à InCité. Si InCité a reçu ce droit courant août, c'est qu'elle ne l'avait pas. Et si c'est la Métropole qui l'a délégué, c'est que Bordeaux ne l'avait pas non plus. Et pourtant ce Conseil a donné son accord pour des DUP qui ont donné lieu à des arrêtés préfectoraux ou d'expropriation. Le contrôle de légalité n'y a trouvé rien à redire.

Dans ce rapport des administrateurs d'InCité, cette question très importante n'est traitée nulle part de façon claire. Ce Conseil n'est pas informé par les administrateurs de cette incroyable erreur. Nous sommes dans la plus grande absence de transparence. Les élus ne sont pas tenus au courant. Or, depuis mars 2014, InCité agit de façon illégale. Des centaines de personnes ont été obligées de céder leurs biens à des prix très inférieurs à leur valeur. J'ai des preuves matérielles. C'est d'ailleurs de notoriété publique. C'est un énorme scandale. Ce scandale est aggravé par le bilan désastreux d'InCité que ce soit en matière de gestion de son parc d'appartements, ou que ce soit en matière d'amélioration du centre historique de Bordeaux.

À propos de la concession, je rappelle qu'il a été voté une augmentation de la subvention de 3 millions d'euros, et que la Métropole a consenti une avance de trésorerie de 7 millions d'euros. Ces sommes s'ajoutent aux 15 millions d'euros d'emprunts qui ont été faits dont seulement 5,5 millions ont été remboursés. Face à cette dette, on nous explique qu'il y a un patrimoine estimé à 9 millions d'euros. Sur cette estimation, il y a vraiment lieu de se poser des questions quand on voit les panneaux d'InCité sur des immeubles qui restent à l'abandon pendant des années sans travaux, sans entretien. On voit des pierres qui tombent des façades, des cheminées qui penchent dangereusement au-dessus des trottoirs, et on imagine dans quel état doivent être les toitures.

Madame TOUTON nous répète qu'il n'y a aucun risque pour la collectivité. J'en vois au moins deux. Il est évident qu'il y a un trou, un déséquilibre entre l'actif immobilier et les dettes. D'ailleurs, ce rapport parle de cette question du risque. C'est l'expert-comptable de la SAEM qui rappelle en page 484, je le cite : « Le risque n'est pas exclusivement attaché au concessionnaire. » Sa mise en garde me paraît claire. C'est le contribuable qui sera appelé à payer. L'autre risque, ce sont les demandes en indemnisation des personnes qui ont subi les actions illégales d'InCité depuis mars 2014. Le chiffrage devrait être effectué pour prévoir le budget. Il s'agit de quelques centaines de personnes pour quelques centaines de milliers d'euros chacune. Imaginez 300 personnes pour 200 000 euros, cela fait quand même 60 millions d'euros. Les Bordelais se verront-ils présenter la facture des années durant lesquelles Madame TOUTON affirmait tordre le bras des propriétaires bordelais ? Il semble difficile d'y échapper à moins que le paquet explosif ne soit repassé à la Métropole. L'accord signé en avril dernier avec la Métropole et voté par ce Conseil semble bien lui refiler cette patate chaude. L'article 1 indique de façon claire que la Métropole est substituée dans les droits et obligations de la Ville de Bordeaux au titre de la concession. Alors, la gestion de Jacques CHABAN-DELMAS avait été éclaboussée par le scandale des Girondins, celle d'Alain JUPPÉ le sera-t-elle par l'affaire d'InCité ,

M. le MAIRE

Bon, je connais le regard sévère que vous avez là-dessus. Madame JAMET, Madame TOUTON nous dira quelques mots après.

MME TOUTON

Je tiens à dire quand même que vos propos sont à la limite de la diffamation parce qu'en plus, ils sont nominatifs, Monsieur JAY. Ce n'est pas la première fois. Vous l'avez déjà écrit, y compris sur le journal du Conseil municipal. Je trouve que cela fait beaucoup. Alors, je pense que vous pouvez amener tous vos arguments à un juriste puisque vous avez beaucoup de choses manifestement à reprocher à la gestion que la Ville, la Métropole et InCité ont de cette concession, mais moi, je vais aussi regarder de mon côté ce que je vais faire.

M. le MAIRE

Oui, vous avez raison parce que là, les propos sont de la diffamation. On peut avoir un regard sévère sur l'action, mais vos propos sont diffamatoires, et donc, on va regarder effectivement dans quelle mesure... je vais demander à notre service juridique et à notre Avocat comment on peut saisir, nous aussi, le Procureur de la République.

Madame JAMET.

MME JAMET

Je verse mes contributions aussi au PV.

Contribution communiquée par Madame JAMET à la délibération 510 :

« Je voulais également saisir l'opportunité de cette délibération pour signifier que nous avons bien pris note du retrait de la demande d'expulsion partielle que BMA avait formulée auprès du tribunal de grande instance de Bordeaux, renonçant donc à exiger que Darwin libère plusieurs espaces de l'ex-caserne Niel, dont l'allée cavalière, épine dorsale de Darwin. Nous restons vigilants sur ce dossier, pour que ce geste d'apaisement que vous avez souhaité, Monsieur le Maire, ne soit pas qu'un simple répit.

Je vous remercie »

Contribution communiquée par Madame JAMET à la délibération 511 :

« Monsieur le Maire, mes cher.e.s collègues,

Je saisis l'opportunité de la présentation du rapport des administrateurs pour vous faire part de ma perplexité dans le dossier du centre commercial Europe pour lequel la ville va devoir dédommager InCité dont le bail emphytéotique sera dénoncé avant terme.

Une procédure de commande publique aurait été une meilleure solution, à mon sens, puisqu'elle aurait permis une parfaite sécurité juridique. Pourquoi passer par un autre montage contractuel beaucoup moins sûr d'autant plus, il me semble, qu'il ne garantira pas un contrôle de la ville sur le tarif des baux commerciaux, qui sont annoncés plafonnés à 80€/ m² dans Sud-Ouest. De même, une cession avec charge ne permet pas, je pense, de maîtriser le nombre de logements produits. Or, le PLU permet de construire 400 logements supplémentaires dans ce quartier, mais il ne prenait pas en compte ce projet-là qui risque de doubler le nombre de logements produits et donc de dépasser ce qui était recommandé dans le projet urbain du Grand Parc.

Lors du Conseil municipal du 29 mars dernier, vous nous aviez affirmé, Mme Cazalet, « En tout état de cause, sur ce sujet, nous reviendrons très rapidement vers vous, dans la mesure où dès que la rédaction du cahier de charges sera terminée, ce marché sera lancé. Nous vous en informerons. Et comme vous l'avez dit tout à l'heure, Monsieur le Maire, nous aurons vraisemblablement un projet suffisamment construit pour vous le présenter d'ici à la fin de cette année, et démarrer des travaux dès que possible dans le courant de 2020. »

Dans un email du 21 octobre, nous vous demandions un certain nombre d'informations auquel nous avons eu qu'une réponse très tardive : la transmission de l'étude de marché complète, les conditions de l'appel à

projets, les offres reçues... Nous avons eu certaines de ces réponses grâce à l'article publié dans le journal Sud-Ouest.

Sauf erreur, nous n'avons pas été consultés sur la vente de ces 17 403m².

Autre interrogation : comment sur un territoire Zéro Déchet Zéro Gaspillage peut-on envisager de tout simplement raser un centre commercial pour repartir de 0 pour soi-disant régler des problèmes de sécurité ? Les déchets du BTP représentent 227,5 millions de tonnes par an.

Je vous remercie »

M. le MAIRE

Oui, Monsieur JAY ? À moins que vous retiriez vos paroles ?

M. JAY

En quoi mes propos sont-ils diffamatoires ?

M. le MAIRE

C'est des accusations graves quand même que vous portez.

M. JAY

Oui, bien sûr. Je dis que les actions étaient illégales. Voilà. C'est une affirmation. Je l'arguente. Voilà.

M. le MAIRE

Enfin, vous nommez Madame TOUTON. Vous parlez de scandale, vous parlez de détournement...

M. JAY

Oui, bien sûr, mais c'est Madame TOUTON qui prétendait tordre le bras des propriétaires. Je ne l'ai pas inventé. Je l'ai entendu.

M. le MAIRE

On verra cela devant un prétoire.

MME TOUTON

C'est une expression « tordre le bras des propriétaires ». Et je ne parlais pas de tous les propriétaires, Monsieur JAY. Vous le savez aussi bien que moi. Je parlais des marchands de sommeil. Et s'il fallait le redire, je le redirais.

M. le MAIRE

Merci. Allez, je passe aux voix. Qui est contre ?

MME MIGLIORE

C'est une information.

M. le MAIRE

C'est une information. Allez, dernier dossier qui passe en information.

MME MIGLIORE

519 : « Délégation permanente du Conseil Municipal à Monsieur Le Maire. Compte rendu de Monsieur le Maire des opérations de gestion locative. »

Identité

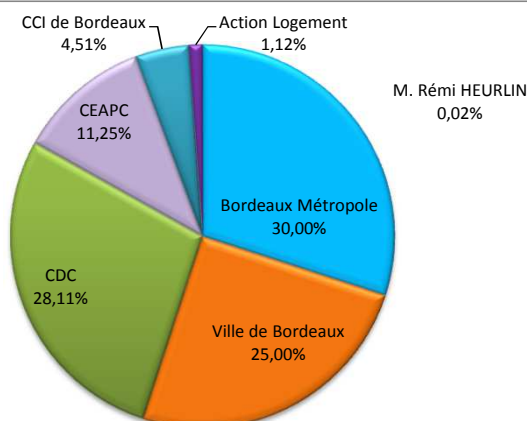
Dénomination sociale :	InCité
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale (S.E.M.L.)
Date de constitution (immatriculation) :	le 5 août 1957
Durée :	99 ans
Objet social :	gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement
Siège social :	101, cours Victor Hugo 33074 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	Mme Elisabeth TOUTON
Directeur Général :	M. Benoît GANDIN (depuis le 15/07/2014)

Capital social et composition en €

En 2018

Valeur unitaire de l'action : 36 €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA et AG
Bordeaux Métropole	70 200	30,00%	1 950	4	Mme Maribel Bernard (vice-présidente) Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Arnaud DELLU, M. Pierre LOTHAIRE
Ville de Bordeaux	58 500	25,00%	1 625	3	Mme Elisabeth TOUTON (présidente jusqu'au 30/04/2019), Mme Anne-Marie CAZALET (présidente à partir du 30/04/2019), Mme Emilie KUZIEW
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES ET EPCI	128 700	55,00%	3 575	7	
CDC	65 772	28,11%	1 827	1	M. Arnaud BEYSSEN
Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes	26 316	11,25%	731	1	M. Eric BENAYOUN
CCI de Bordeaux	10 548	4,51%	293	1	M. Vincent PICOT
Action Logement	2 628	1,12%	73		
M. Rémi HEURLIN	36	0,02%	1	1	M. Rémi HEURLIN
TOTAL PRIVES	105 300	45,00%	2 925	4	
TOTAL GENERAL	234 000	100,00%	6 500	11	

Répartition du capital d'InCité
au 31/12/2018

Capital restant dû au 31/12/2018 (en milliers d'euros)

Capital restant dû au 31/12/2017 des emprunts garantis par Bordeaux Métropole au profit d'InCité	21 725
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM	0,7%
Capital restant dû au 31/12/2017 des emprunts garantis par Ville de Bordeaux au profit d'InCité	16 663
en % du total des garanties d'emprunt accordées par Ville de Bordeaux	20,1%

* 22,3 M€ selon la Sem InCité et 22 M€ selon par Bordeaux Métropole.

Principaux indicateurs
(en milliers d'euros)

	2016	2017	2018
Fonds propres	18 534	18 887	19 019
Dettes financières	50 666	50 405	50 247
Actif immobilisé	54 369	55 340	58 833
Trésorerie hors concession	4 668	4 970	2 093
Chiffre d'affaires global	18 642	17 359	17 198
Chiffre d'affaires hors impact aménagement	12 603	12 999	12 952
Résultat d'exploitation	786	495	764
Résultat financier	- 759	- 665	- 606
Résultat exceptionnel	345	662	299
Résultat net	336	460	375
Charges de personnel	3 274	3 511	3 462
Effectif moyen en équivalent temps plein (ETP)	48,8	50,95	49,93

Commissaire aux comptes titulaire : le cabinet KPMG représenté par M. Franck Cournut (fin de mandat 31/12/2020)



KPMG S.A.
Bordeaux Aquitaine
11 rue Archimède
Domaine de Pelus
33692 Mérignac cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 56 42 43 44
Télécopie : +33 (0)5 56 42 43 80
Site internet : www.kpmg.fr

SAEML INCITE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018
SAEML INCITE
101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Ce rapport contient 43 pages

1758

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Egho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €.
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



KPMG S.A.
Bordeaux Aquitaine
11 rue Archimède
Domaine de Pelus
33692 Mérignac cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 56 42 43 44
Télécopie : +33 (0)5 56 42 43 80
Site internet : www.kpmg.fr

SAEML INCITE

Siège social : 101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Capital social : €. 234.000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société SAEML INCITE,

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 SAEML INCITE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018 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.

Justification des appréciations

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.

La note 2.2 « Immobilisations corporelles » des règles et méthodes comptables de l'annexe expose notamment les règles de comptabilisation et d'évaluation des immobilisations corporelles, ainsi que leurs modalités d'amortissement.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné les modalités de l'inscription à l'actif des immobilisations corporelles ainsi que celles retenues pour leur amortissement et nous nous sommes assurés que la note 2.2 de l'annexe fournit une information appropriée.

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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités 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.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à 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.

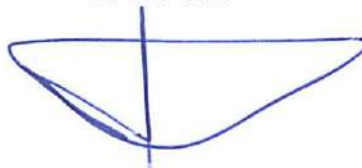
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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.

Mérignac, le 7 mai 2019

KPMG S.A.



Franck Cournut
Associé

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2018	Net 31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	4 740	4 740		
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	466 087	396 335	69 752	27 993
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	93 350	84 313	9 037	24 595
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	17 249		17 249	24 396
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 582 234		3 582 234	3 072 234
Constructions	87 166 393	38 151 676	49 014 717	48 802 985
Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007	13 007		184
Autres immobilisations corporelles	288 686	243 403	45 282	62 685
Immobilisations corporelles en cours	5 146 067		5 146 067	3 195 745
Avances et acomptes	653 840		653 840	60 191
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	293 833		293 833	68 835
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	650		650	650
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	97 726 135	38 893 474	58 832 661	55 340 492
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	142 774	142 774		
En-cours de production (biens et services)	15 919 786		15 919 786	14 683 050
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	51 410		51 410	14 015
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 365 263	459 875	905 389	888 085
Autres créances	2 997 068		2 997 068	2 913 865
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	299 515		299 515	99 964
Disponibilités	1 824 201		1 824 201	5 428 661
Charges constatées d'avance (3)	259 344		259 344	261 542
TOTAL ACTIF CIRCULANT	22 859 363	602 649	22 256 714	24 289 182
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	120 585 498	39 496 123	81 089 375	79 629 674
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				650
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES		
Capital	234 000	234 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	1 803	1 803
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	23 400	23 400
Réserves statutaires ou contractuelles	6 773 605	6 773 605
Réserves réglementées		
Autres réserves	4 882 103	4 421 659
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	374 839	460 444
Subventions d'investissement	6 729 127	6 972 156
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	19 018 877	18 887 066
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	2 636 704	2 613 543
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 636 704	2 613 543
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	48 618 516	48 761 509
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 628 637	1 643 715
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	306 475	342 521
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	884 667	839 504
Dettes fiscales et sociales	1 057 616	1 264 148
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	949 085	236 383
Autres dettes	220 371	191 757
Produits constatés d'avance (1)	5 768 426	4 849 528
TOTAL DETTES	59 433 793	58 129 065
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	81 089 375	79 629 674
(1) Dont à plus d'un an (a)	41 430 291	44 587 127
(1) Dont à moins d'un an (a)	17 697 028	13 199 417
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		325 425
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

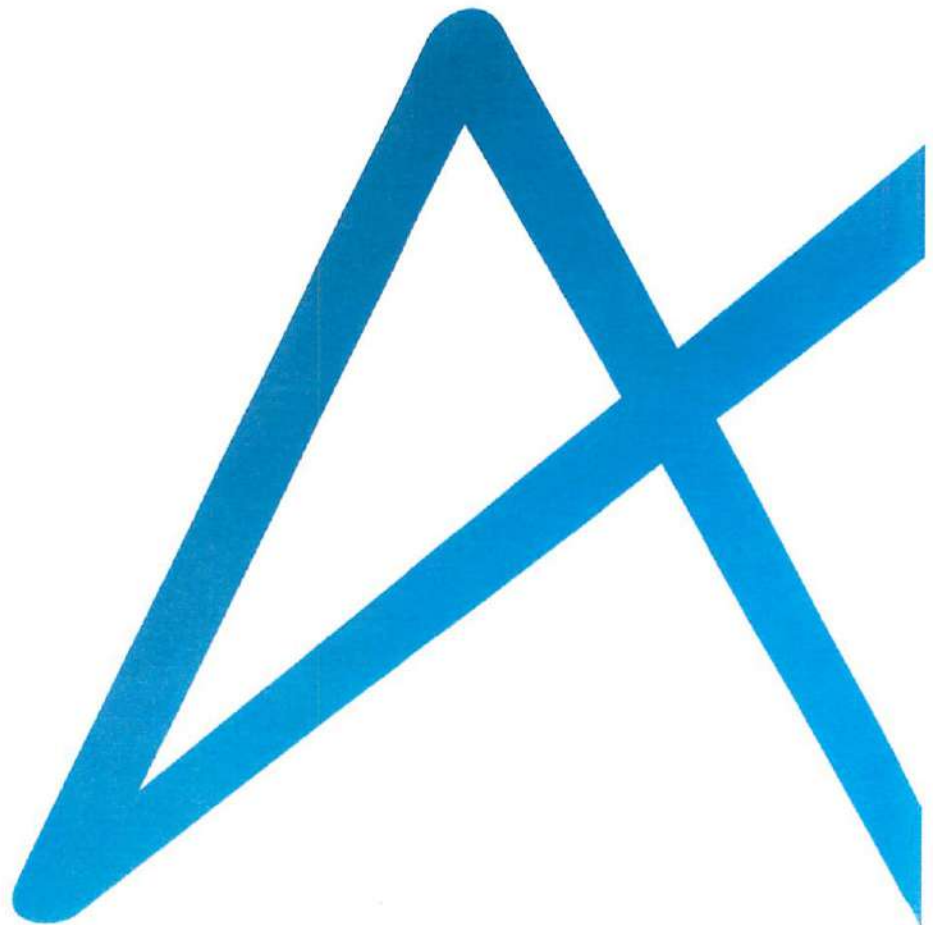
Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	4 245 791		4 245 791	4 360 556
Production vendue (services)	12 952 350		12 952 350	12 998 508
Chiffre d'affaires net	17 198 141		17 198 141	17 359 063
Production stockée			1 228 361	-770 469
Production immobilisée			62 166	71 152
Subventions d'exploitation				4 912
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			2 480 526	2 630 901
Autres produits			9 110	44 272
Total produits d'exploitation (I)			20 978 304	19 339 832
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			10 716 709	8 745 190
Impôts, taxes et versements assimilés			2 488 399	2 529 069
Salaires et traitements			2 513 046	2 641 324
Charges sociales			1 297 105	1 229 348
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 378 707	2 348 796
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			98 024	117 807
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			538 429	841 638
Autres charges			111 713	306 414
Total charges d'exploitation (II)			20 142 132	18 759 585
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			836 172	580 246
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			3 744	700
Autres intérêts et produits assimilés (3)			9 781	8 798
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			42 313	15 463
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			55 838	24 960
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			661 964	689 723
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			661 964	689 723
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-606 126	-664 763
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			230 046	-84 517

Compte de résultat (suite)

	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	49 070	158 081
Sur opérations en capital	255 028	515 527
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	304 098	673 608
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	4 709	7 094
Sur opérations en capital		4 068
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		22
Total charges exceptionnelles (VIII)	4 709	11 184
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	299 390	662 425
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	154 596	117 464
Total des produits (I+III+V+VII)	21 338 240	20 038 401
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	20 963 401	19 577 956
BENEFICE OU PERTE	374 839	460 444
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe



ANNEXE

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 81 089 375 €uros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire de 374 839 €uros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

=====

Règles et méthodes comptables

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 PATRIMOINE ET CONSTRUCTION

▪ Politique Patrimoniale

Poursuite du chantier de la 2ème phase de la résidence Ilot COUNORD en vue de la livraison de 34 logements en février 2019 et des commerces.

Livraison fin juin 2018 des 5 logements de l'immeuble 43 cours Victor Hugo entièrement rénovés. L'activité de la banque située au rez-de-chaussée a été maintenue durant toute la période des travaux.

Livraison fin 2018 de l'immeuble de bureaux rénové au 6 cours de la Marne pour permettre l'accueil de la Mairie de quartier Bordeaux Sud sur trois niveaux et mise en location des deux plateaux supplémentaires.

InCité Patrimoine s'est rendu acquéreur d'un immeuble au 254 rue Saint Catherine afin de garantir l'orientation social qui a prévalu dans le projet d'origine (immeuble conventionné ANAH) et assurer une commercialité du local au rez-de-chaussée initialement vacant.

A la résidence le SULLY, les études engagées en 2017 ont permis la mise en sécurité des accès aux immeubles. En parallèle tous les logements ont été équipés d'interphones.

En 2019, les travaux se poursuivront :

- en parties communes avec la réfection des halls et des cages d'escaliers,
- dans les appartements avec le remplacement des portes palières des logements et des interventions sur les installations électriques
- le remplacement des motoréducteurs des ascenseurs

Au GRAND PARC tous les chauffes bains des résidences EPICEA et ULMACEA ont été changés, l'étanchéité de la terrasse du bâtiment CATALPA remplacée, d'importants travaux entrepris sur les parkings dans le secteur du Grand Parc 329.

Au Centre Commercial EUROPE et dans les locaux recevant du public au GRAND PARC, les interventions au titre de l'agenda d'accessibilité programmée ont été réalisées.

En octobre 2018 Incité a fait l'objet d'une inspection triennale de la commission de sécurité pour les deux tours. InCité a présenté le schéma directeur, les mesures déjà engagée et la poursuite sur les années à venir d'un programme de travaux conséquent. La commission a émis un avis favorable sur l'exploitation et sur la mise en œuvre du schéma directeur.

▪ Evénements exceptionnels

Trois sinistres ont lourdement impacté l'activité d'InCité et le quotidien des résidents et commerçants :

1. Le LIMANCET : un dégât des eaux majeur suite à un événement climatique exceptionnel en mai 2018 a nécessité le relogement en urgence des 34 ménages durant près de deux semaines et le relogement temporaire de 12 ménages encore relogés à ce jour. Les expertises se sont poursuivies au 1^{er} trimestre 2019.

Règles et méthodes comptables

2. Centre Commercial EUROPE, en juillet 2018, un incendie d'origine criminelle a dévasté 4 commerces et endommagé 3 autres. L'expertise a eu lieu en 2018 les travaux de reconstruction débuteront en septembre 2019.
3. Un incendie dans un appartement au bâtiment V4 a affecté 10 appartements dont un a dû être évacué et deux ont été partiellement endommagés.

▪ Performances de gestion

En 2018 InCité a déployé la solution NOVAMAP pour les gardiens. Ils disposent dorénavant d'une tablette pour les états des lieux et le développement de cet outil se poursuivra en 2019.

Juin 2018 InCité a engagé un accord cadre à bon de commande pour les travaux d'entretien courant, les travaux à la relocation et travaux d'accès difficile pour les parties privatives en site occupé, à la relocation et en partie commune.

▪ Environnement Législatif

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) est entrée en application pour une grande majorité de ses articles qui couvrent les thématiques de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat et du logement. L'article 81 de la loi qui explicite le regroupement et la fusion d'organismes HLM et/ou de sociétés d'économie mixte (Sem) sera complété par trois décrets en Conseil d'Etat. Ceux-ci seront publiés pour être applicables au 2e trimestre 2019. Il constitue un axe structurant de la loi. De nombreuses discussions ont eu lieu dans le cadre des travaux préparatoires. La fédération des EPL a été très active auprès du ministère pour assouplir certaines dispositions et notamment sur les obligations de regroupement pour les EPL dont l'activité principale n'est pas constituée par la gestion et production de logements locatifs sociaux ;

Art. L. 481-1-2.-I.-Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 12 000 logements sociaux appartient à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1.

« Cette obligation ne s'applique pas :

« 1° Aux sociétés d'économie mixte dont l'activité relevant de leur agrément en application de l'article L. 481-1 ne constitue pas l'activité principale et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années ».

Par conséquent InCité n'a plus l'obligation, dans le cadre législatif actuel, ni de céder son patrimoine ni de s'associer dans un groupement, quel qu'en soit la forme.

1.2 OPERATIONS D'AMENAGEMENT

▪ Les opérations en cours

Requalification du centre historique de Bordeaux

InCité a poursuivi les missions qui lui ont été confiées par Ville de Bordeaux dans le cadre du traité de Concession signé le 22 mai 2014.

L'activité de conseil a permis d'accompagner et encadrer les projets d'aménagement/ transformation de 260 logements répartis dans 153 immeubles.

Au 31/12/2018 les travaux de restauration immobilière ont permis de traiter 70% des immeubles en obligation de travaux sur le secteur Faures Gensan/Fusterie.

Une nouvelle DUP ORI a été sollicitée et obtenue le 18/12/2018 pour 10 immeubles (90 logements à l'état des lieux).

Règles et méthodes comptables

L'activité de production/recyclage immobilier s'est déroulée dans un contexte toujours aussi tendu dans le périmètre du centre historique.

8 immeubles et 2 lots ont été acquis dans l'année, pour un montant total de 3 289 400 €. Ils permettront la production de 29 logements dont 19 en locatif privé et 10 en logement social public, ainsi que celle de 5 locaux tertiaires.

2 d'entre eux sont destinés à la démolition dans le cadre de curetages de cœurs de parcelles faisant l'objet d'une DUP de restauration immobilière.

Elle a poursuivi le recyclage d'immeubles les ventes en recyclage ont représenté un montant hors taxes de 2 209 591 €, correspondant à la production suivante de 17 logements, 12 destinés à du locatif privé et 5 destinés du logement social public, 1 immeuble dédié à une activité économique (Remue Ménages).

Le travail de programmation et de mise au point des cahiers des charges de cession a été poursuivi sur l'année afin d'accélérer le rythme de recyclage : 16 immeubles, qui permettront notamment la production de 43 logements et 7 locaux d'activité.

Des programmes d'équipements publics ou voués à l'accueil d'activités d'intérêt général ont également été mis en étude : 2 bicycletteries et 1 pôle dédié à l'accueil d'activités culturelles.

Programme d'intérêt général sur le territoire de Bordeaux Métropole

L'activité opérationnelle s'est poursuivie de manière intense sur l'année 2018 ; les résultats sont restés excellents en ce qui concerne les propriétaires occupants, mais toujours insuffisants au regard des objectifs pour les propriétaires bailleurs.

106 dossiers de propriétaires occupants ont pu être financés dans l'année, dont 65 % pour des travaux d'amélioration énergétique, 34 % pour des travaux d'adaptation au vieillissement et/ou au handicap, et 19% pour des travaux de réhabilitation. 73 % d'entre eux relèvent des plafonds de ressources « très modestes ». Au 31/12/2018, ce sont 768 propriétaires occupants qui ont pu être financés sur les 5 ans d'activité, soit 1.5 x les objectifs.

19 logements locatifs ont été conventionnés en 2018, portant à 101 le nombre de logements conventionnés depuis le début du dispositif, soit 20 % des objectifs.

Le PIG arrivait à son échéance le 3 décembre 2018, mais il a été prorogé de 6 mois, ainsi que le marché d'animation.

OPAH Renouvellement urbain et copropriétés dégradées de Bordeaux 2017/2022

L'équipe a engagé la deuxième année d'animation avec un effort particulier sur la prospection auprès de propriétaires occupants : publipostage, participation à des réunions de quartier...

Un travail d'accompagnement renforcé s'est engagé dans le cadre du volet spécifique et expérimental sur les copropriétés dégradées : 3 nouveaux diagnostics, et l'amorce d'une programmation de travaux sur 3 immeubles concernés.

En 2018, l'activité de l'OPAH aura concerné 89 logements au total :

Propriétaires Occupants	Locatif libre	Loyer intermédiaire	Loyer social	Loyer très social
16	47	0	19	7

OPAH Renouvellement urbain et restauration immobilière de Lormont

L'OPAH s'est terminée en juin 2018, mais la collectivité a souhaité prolonger le dispositif d'animation jusqu'à la fin de l'année 2018, afin de permettre un accompagnement renforcé des dossiers, y compris dans le cadre d'un financement par le PIG.

Au terme des 5 années ½ d'animation ce sont 115 logements qui auront bénéficié d'aides à la réhabilitation : 94 occupés par leur propriétaire et 21 logements locatifs.

2/3 des immeubles objets d'une DUP ORI (travaux obligatoires) auront fait l'objet d'une réhabilitation.

Règles et méthodes comptables

▪ Les études

Cœur de Bastide à Libourne

L'étude de revitalisation urbaine a été clôturée au début de l'été 2018.

Elle a permis de produire des propositions de cadre et de programme opérationnel d'une opération d'aménagement et de répondre aux attendus du programme « Cœur de ville ». La CALI et la Ville de Libourne travaillent sur ces bases à la définition d'une concession d'aménagement et d'un dispositif d'OPAH RU ORI.

Revitalisation du centre bourg à Castillon la bataille

La mission démarrée en février 2017, s'est poursuivie jusqu'en novembre 2018. Après avoir proposé un plan d'action opérationnel début 2018, l'équipe a travaillé à en définir les données programmatiques et budgétaires et a accompagné la Ville dans les négociations partenariales.

La mission a également permis d'accompagner la collectivité dans la définition des outils et des moyens nécessaires à la réalisation du projet de revitalisation.

Grand Saint Sernin à Toulouse

InCité a contribué à l'étude stratégique sur le secteur « Grand Saint Sernin » à Toulouse.

Elle a participé à la phase d'études de diagnostic en appui « expert » aux équipes, animé 2 séminaires élus/services portant sur outils et méthodes en matière de revitalisation.

Règles et méthodes comptables

2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général et ses règlements modificatifs.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

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 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Économie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés de l'ANC. Plus particulièrement,

- pour les conventions publiques d'aménagement et concessions d'aménagement, le règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été appliqué. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et des SEM d'aménagement) a également été respecté.
- pour l'activité bailleur, le règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015 en ce qui concerne la présentation distincte ente les opérations agréées et non agréées.

Règles et méthodes comptables

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES

2.1. Immobilisations incorporelles :

Les logiciels sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Ils sont amortis en linéaire sur 3 ans ou 5 ans suivant leur nature.

Les études sont amorties en linéaire sur 6 ans.

2.2. Immobilisations corporelles :

2.2.1. Immobilisations de droit commun

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires,) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : (L : Linéaire ; D : Dégressif ; E : Exceptionnel).

Immobilisations corporelles	Amortissement pour dépréciation
Installations techniques, matériel et outillage	20 % L
Installations générales, agencements, aménagements	20 % L
Matériel de transport	20 % L
Matériel de bureau et informatique	33.33 % L
Mobilier	12.5% L

Règles et méthodes comptables

2.2.2. immeubles sur sol propre

2.2.2.1. *Activité de gestion locative de logements :* *Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles*

InCité a procédé à l'application, le 1^{er} janvier 2005, de la nouvelle réglementation relative aux actifs.

La décomposition et les durées d'amortissement retenues (mode linéaire) ont été les suivantes :

Composant	Durée d'amortissement
COMPOSANTS DE BASE	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Étanchéité (Terrasse)	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
COMPOSANTS AJOUTES	
Aménagements intérieurs divers	
<i>Intérieurs divers</i>	15 ans
<i>Portes intérieures palières blindées</i>	30 ans
<i>Ventilation</i>	20 ans
<i>Colonnes montantes</i>	25 ans
<i>Dépenses logements Handicapés</i>	15 ans
Electricité	20 ans
Interphonie	10 ans
Plomberie-Sanitaire	20 ans
Ascenseurs	15 ans
VRD	30 ans
Clôtures ; portails	25 ans

2.2.2.2. *Activité de gestion locative de bureaux et commerces :* *Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles*

Depuis 2015, les bureaux ou locaux commerciaux faisant l'objet d'une opération spécifique ou en pied d'immeuble font l'objet d'une décomposition selon les mêmes postes et durée d'amortissement que les composants des activités locatives.

Pour les locaux acquis avant le 01/01/2015, la durée d'amortissement est de 25 ans.

Règles et méthodes comptables

2.2.3. immeubles sur sol d'autrui

Les immeubles sur sol d'autrui sont décomposés de la même manière que les immeubles détenus sur sol propre. Les durées d'amortissement des composants les plus longues sont revues et ajustées en fonction de la durée des droits d'occupation des sols prévue au contrat.

2.2.3.1. Règles d'évaluation des immobilisations corporelles

CHARGES FINANCIÈRES

Les charges financières supportées par la société pendant la phase de construction des immobilisations sont incorporées au coût de production des immeubles. L'incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux.

PRODUCTION IMMOBILISÉE

A compter de l'exercice 2016, dans le cadre des opérations patrimoniales réalisées en propre par la société, les temps passés directement imputables ont été intégrés au prix de revient de l'investissement.

2.3. Immobilisations financières

2.3.1. Titres de participation

Les titres de participations sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

En fin d'exercice, ils sont évalués à leur valeur d'utilité. Une provision pour dépréciation est constatée pour matérialiser la différence entre le coût d'acquisition et la valeur d'utilité.

Au 31 décembre 2018, les titres détenus par InCité correspondent à des parts sociales détenues auprès d'établissements bancaires.

2.3.2. Autres immobilisations financières

Cette rubrique est constituée des dépôts de garantie versés par la société dans le cadre de la gestion courante de la société.

Règles et méthodes comptables

2.4. Valeurs d'exploitation

2.4.1. Concessions d'aménagement

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Le règlement 99-05 du CRC édicte des règles dérogatoires pour les encours de conventions publiques d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de concessions d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,

Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les concessions d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- a) stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,
- b) comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant,
- c) compte de provisions pour risques et charges :
 - 1) pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
 - 2) pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
 - 3) pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

Le tableau présenté en page 30 reprend l'ensemble des informations relatives aux encours des concessions d'aménagement.

Il convient de noter que l'application du règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été réalisée sur la base du bilan prévisionnel annexé à la concession (Concession Centre historique Bordeaux 2)

Les charges de l'année 2018 de l'opération spécifique d'aménagement, sont toutes enregistrées sous le radical "605-5" de façon à les isoler des autres charges de l'exploitation d'InCité.

Elles s'élèvent à 5 474 152 € et ont donc été enregistrées au débit de ces comptes par le crédit du compte 713880 "variation d'encours" afin d'assurer la neutralité au niveau du résultat d'InCité.

Les recettes 2018 de l'opération d'aménagement sont également comptabilisées dans des comptes spécifiques dont le radical est "705". Elles s'élèvent à 4 245 791 €.

Règles et méthodes comptables

2.4.2. Stocks d'en-cours de production

Le montant figurant au bilan sous la rubrique en-cours de production correspond aux coûts engagés pour la réalisation des opérations en propre (coûts internes et frais financiers compris).

2.4.3. Tableau de variation des stocks et contrôle de la production stockée

Du fait des schémas comptables retenus, le montant de la production stockée de l'exercice, figurant au compte de résultat est égal à la différence des variations suivantes :

- variation des comptes des opérations d'aménagement et d'exploitation,
- variation des comptes des opérations patrimoniales

Le tableau présenté page 31 reprend l'ensemble des informations relatives à la variation de stock et au contrôle de la production stockée.

2.5. Créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Conformément à l'article 423-1-5 du Code de construction et de l'Habitat (CCH) et au règlement ANC 2015-04, elles font, le cas échéant, l'objet d'une dépréciation pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

- Des provisions pour créances douteuses à hauteur de 100% du montant de la créance ont été systématiquement pratiquées pour les locataires sortis ou présentant une créance supérieure à 12 mois d'encours de loyers.
- Pour les locataires présents, en fonction de l'encours de loyers, des taux de dépréciation, issus des statistiques d'irrecouvrabilité menée par InCité sur ses propres données, ont été appliqués conformément au règlement comptable susvisé.

Les taux de dépréciation retenus au titre de l'exercice, compte tenu des principes et méthodes décrits ci-dessus sont les suivantes :

0 et 3mois	3 et 6 mois	6 et 12 mois
7,83%	15,42%	45,81%

Règles et méthodes comptables

2.6. Valeurs mobilières de placement et disponibilités

2.6.1. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières d'un montant global de 299 515€ sont composées de

- FCP pour 99 964€
- OPCVM pour 199 552€

2.6.2. Disponibilités

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 1 824 201€ figurent au 31/12/2018 des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 1 356 934 € répartis de la façon suivante :

Livret "B" InCité Caisse d'Epargne	651 331 €
Livret "B" Incité Crédit Municipal	705 603 €
Total	1 356 934 €

2.7. Subventions d'investissement

Les subventions d'équipement sont comptabilisées dès la signature de l'accord (arrêté de subvention), sauf s'il existe des conditions suspensives. Dans ce cas ; la subvention est enregistrée à la levée de ces conditions suspensives.

Les subventions d'investissement sont amorties et reprises au même rythme que le composant structure, ou au rythme de chacun des composants lorsque ces subventions peuvent directement y être rattachées.

Règles et méthodes comptables

2.8. Provisions pour risques et charges

2.8.1. Provisions pour risques

Les provisions pour litiges, risques et charges sont comptabilisées conformément au règlement CRC 2000-06 sur les passifs. Elles sont évaluées en tenant compte du risque maximal pesant sur l'entreprise, en intégrant les éléments connus jusqu'à la date d'arrêté des comptes et en appliquant le principe de prudence.

2.8.2. Provisions pour gros entretien

Les dépenses justifiant des conditions relevant des gros entretiens font l'objet d'une provision. Notamment ces dépenses sont identifiées dans un plan pluriannuel d'entretien défini à 10 ans et déterminé en concertation avec le service technique.

Ce plan pluriannuel comporte trois éléments :

- l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien;
- le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- l'estimation de leur montant

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel.

Les dotations de l'exercice correspondent aux dotations échelonnées sur la périodicité des programmes d'entretien ainsi que, le cas échéant, lors de l'inscription dans le programme pluriannuel, aux rattrapages liés à l'usage passé.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses réalisées et sur les modifications de programmation des dépenses.

Les dépenses de mises en sécurité des locataires, qui ne sont pas récurrentes, mais programmables de façon pluriannuelle, font l'objet d'une provision distincte.

2.9. Provision pour abondement

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 6 juin 2017,

La provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève à	101 427 €
la provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement à	9 534 €
	110 961 €

2.10. Provision pour médailles du travail

Dans le cadre des règles sur le passif, il est depuis 2004 obligatoire d'enregistrer une provision pour "médaille du travail" correspondant aux versements probables liés aux salariés présents dans l'entreprise.

Au 31/12/2018, elle s'élève à 54 566 €.

Règles et méthodes comptables

2.11. Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

2.12. Indemnités de fin de carrière

Conformément au choix laissé par le Code de Commerce le montant des engagements de la société en matière d'indemnités de départ à la retraite des salariés ne fait pas l'objet d'une provision.

Le montant total des droits acquis réactualisés (charges sociales comprises) s'élève à 438 767€ au 31/12/18. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 99 799 €.

La méthode de calcul utilisée par l'organisme est la méthode dite prospective avec des départs de mise en retraite à 62 ans.

L'évaluation a été calculée selon les modalités prévues par l'accord d'entreprise.

Pour le calcul de cet engagement, il a été appliqué différents coefficients de probabilité à savoir :

- ✓ Coefficient de probabilité d'atteinte d'âge de la retraite,
- ✓ Coefficient de probabilité de maintien dans l'entreprise jusqu'à l'âge de la retraite,
- ✓ Coefficient d'augmentation des salaires,
- ✓ Coefficient d'actualisation des indemnités de départ à la retraite.

2.13. Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi

Le CICE a été calculé sur l'ensemble des rémunérations versées aux salariés intervenant sur les activités soumises à l'IS de la SEM au cours de l'année 2018 qui n'excèdent pas 2,5 fois le SMIC multiplié par un taux de 6%.

Il a été constaté pour un montant de 72 243€ en moins des charges de personnel, au crédit du compte « 649 – charges de personnel – CICE », conformément à la recommandation de l'ANC.

Le produit du CICE comptabilisé au titre de l'exercice vient en diminution des charges d'exploitation et est imputé sur l'impôt sur les sociétés du au titre de l'exercice.

Ce crédit d'impôt a contribué à l'embauche de trois nouveaux collaborateurs au sein des services « patrimoine » et « financier » pour accompagner le développement de la société. Il a également permis une hausse globale des rémunérations et de poursuivre la politique d'investissement.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement	4 740			4 740
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	525 529	75 553	24 396	576 686
Immobilisations incorporelles	530 268	75 553	24 396	581 426
- Terrains	3 072 234	510 000		3 582 234
- Constructions sur sol propre	39 207 688	2 496 764		41 704 452
- Constructions sur sol d'autrui	42 218 378	36 337		42 254 714
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions	3 207 227			3 207 227
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	13 007			13 007
- Installations générales, agencements aménagement divers	8 162			8 162
- Matériel de transport	803			803
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	256 489	7 647		264 137
- Emballages récupérables et divers	15 584			15 584
- Immobilisations corporelles en cours	3 195 745	4 993 423	3 043 101	5 146 067
- Avances et acomptes	60 191	653 840	60 191	653 840
Immobilisations corporelles	91 255 507	8 698 012	3 103 292	96 850 226
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	68 835	224 999		293 833
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	650			650
Immobilisations financières	69 485	224 999		294 483
ACTIF IMMOBILISE	91 855 260	8 998 564	3 127 688	97 726 135

Notes sur le bilan

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31/12/2018 sont constituées principalement par :

- logiciels acquis	69 752€
- des études "chaufferie"	9 036€
- des acomptes relatifs à des développements de logiciels	17 249€

Immobilisations corporelles

Immobilisations en cours

Montant des dépenses comptabilisées : 4 993 423 euros

Les immobilisations en cours au 31/12/2018 sont les suivantes :

- "Ilot COUNORD" 2ème tranche	5 052 560€
- "Place Ferand Lafargue"	6 718€
- "5 Cours de l'Yser"	77 080€
- autres avances et acomptes sur immobilisations corporelles	663 549€

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement	4 740			4 740
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	448 545	32 104		480 649
Immobilisations incorporelles	453 285	32 104		485 388
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	13 568 207	1 109 781		14 677 988
- Constructions sur sol d'autrui	20 747 589	1 095 730		21 843 318
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 514 512	115 858		1 630 370
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 823	184		13 007
- Installations générales, agencements aménagements divers	8 162			8 162
- Matériel de transport	803			803
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	209 388	25 050		234 438
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	36 061 483	2 346 603		38 408 086
ACTIF IMMOBILISE	36 514 768	2 378 707		38 893 474

Notes sur le bilan

Actif circulant

Stocks

Un terrain d'une superficie de 91a 89ca, situé dans la commune de Mérignac, appartient à InCité depuis l'absorption de la SAEMICO en 1996. Ce terrain a été valorisé à l'actif pour un montant de 142 774€.

Une dépréciation a été constituée en 2006 pour la valeur totale de ce dernier. Elle est maintenue dans les comptes 2018.

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 4 622 325 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	650		650
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 365 263	1 365 263	
Autres	2 997 068	2 997 068	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	259 344	259 344	
Total	4 622 325	4 621 675	650
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENT FACT A ETABLIR	26 695
LOC EXCEDENT CHAR S. PROVISION	22 877
AVOIRS NON RECUS	11 246
ORG SOC PDTS A RECEVOIR	24 088
DEBITEURS PDTS A RECEVOIR	813 900
INT COURUS A RECEVOIR	3 631
Total	902 436

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks	142 774			142 774
Créances et Valeurs mobilières	421 956	98 024	60 105	459 875
Total	564 730	98 024	60 105	602 649
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation		98 024	60 105	
Financières				
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 234 000,00 euros décomposé en 6 500 titres d'une valeur nominale de 36,00 euros.

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 29/05/2018.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	460 444
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	460 444
Affectations aux réserves	460 444
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	460 444

L'affectation du résultat 2017 en autres réserves s'est faite de la manière suivante:

- réserves de l'activité agréée 94 257€
- réserves des autres activités 366 187€

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2018	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2018
Capital	234 000				234 000
Primes d'émission	1 803				1 803
Réserve légale	23 400				23 400
Réserves générales	11 195 263	460 444	460 444		11 655 708
Résultat de l'exercice	460 444	-460 444	374 839	460 444	374 839
Subvention d'investissement	6 972 156			243 028	6 729 127
Total Capitaux Propres	18 887 066		835 283	703 473	19 018 877

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires	137 246	121 261	92 980		165 527
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions	2 476 297	417 168	422 287		2 471 177
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	2 613 543	538 429	515 267		2 636 704
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		538 429	515 267		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 59 127 318 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	48 618 516	8 056 973	13 857 976	26 703 567
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 628 637	759 889	113 999	754 749
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	884 667	884 667		
Dettes fiscales et sociales	1 057 616	1 057 616		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	949 085	949 085		
Autres dettes (**)	220 371	220 371		
Produits constatés d'avance	5 768 426	5 768 426		
Total	59 127 318	17 697 028	13 971 975	27 458 316
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	8 579 376			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	8 394 336			
(**) Dont envers les associés				

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACT N PARVENUE	282 963
FRS IMMOB FACT N PARVENUES	231 528
INT COUR ET N EC. ARKEA	10 380
INT COUR ET N EC. BANQUE POSTALE	7 124
INT COUR ET N EC. CDC	141 420
INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG	152 963
INT COUR ET N EC. C.AGRICOLE	5 212
INT COUR ET N EC DEXIA	2 280
INT COUR ET N EC. C COOP	9 759
INT COUR ET N EC. LCL	1 181
INT COUR ET N EC. ASTRIA	1 818
INT COUR ET N EC. CILSO	2 041
DETTES PROV CONGES PAYES ET RTT	185 762
PERS.AUTRES CHARGES A PAYER	110 992
CHARG SOC CONGES PAYES ET RTT	99 640
ORG SOC CH A PAYER	67 358
CH FISCALES CONGES PAYES ET RTT	19 245
CREDITEURS CH. A PAYER	1 180
Total	1 332 844

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONST D AVANCE	259 344		
Total	259 344		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRE RESULTAT INTERM PROVISoire O	5 768 426		
Total	5 768 426		

Notes sur le bilan

Variation des stocks et Contrôle de la production

Informations relatives aux encours des concessions d'aménagement :

		Bordeaux Centre Historique 2
Concédant	1	Ville de Bordeaux
Date de signature convention	2	01/06/2014
Date expiration convention	3	31/05/2020
Prise en charge résultat	4	concessionnaire
Résultat prévisionnel hors part. concédant	5	-13 652 573
Participation concédant à terminaison	6	13 652 573
Cumul dépenses	7	39 599 103
Cumul recettes	8	17 656 118
Participation concédant	9	11 800 000
Stock 31-12	10	15 911 412
Provision charges	11	0
Neutralisation résultat	12	5 768 426
Participation à recevoir	13	1 852 573

1. Nom de la collectivité contractante
2. Date signature de la convention par la seml et le concédant
3. Date d'expiration de la convention
4. Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concédant ,concessionnaire ,risques partagés)
5. Résultat de l'opération hors participation du concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
6. Participation du concédant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
7. Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12
8. Montant du cumul des produits hors participations du concédant comptabilisés au 31/12
9. Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12
10. Montant du stocks de concessions d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus)
11. Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas où les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
12. Montant du compte 482 débiteur (participation à recevoir) ou créditeur au 31/12 (participation perçue d'avance)
13. Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

Notes sur le bilan

Informations relatives à la variation de stock et au contrôle de la production stockée :

Nature des stocks	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice	
Matières premières et approvisionnement					
TOTAL 1				0	
En cours de production de biens					
* Conventions publiques d'aménagement					
- Dépenses	34 124 951	5 474 152		39 599 103	
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)	19 441 901	4 245 791		23 687 692	
TOTAL 2a	14 683 050	1 228 361	0	15 911 411	
* Autres opérations					
- Dépenses	142 774			142 774	
- Dépréciation (à déduire)	142 774			142 774	
TOTAL 2b	0	0	0	0	
TOTAL 2 (2a + 2b)	14 683 050	1 228 361	0	15 911 411	
En cours de production de service					
TOTAL 3			0	0	
Stocks produits finis					
TOTAL 4			0		
Autres stocks					
TOTAL 5					
TOTAL GENERAL	1+2+3+4+5	14 683 050	1 228 361	0	15 911 411

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 24 229 €uros

Transferts de charges d'exploitation et financières

Transfert de charges d'exploitation vers les opérations:

Dans le cadre du contrat de concession "Centre Historique Bordeaux 2", la société impute une quote-part de ses frais généraux sur l'opération selon les modalités définies par la convention.

Cette rémunération est imputée à l'opération par un compte de transfert de charges. Au titre de l'exercice 2018, le montant représente 1 041 096€.

Transfert de frais et produits financiers:

Ce compte permet l'incorporation des charges financières durant la période de construction au coût de production des immeubles;. Au titre de l'exercice, les montants incorporés sont les suivants:

- "Ilot Counord" : 35 607€
- "43 Cours Victor Hugo": 801€
- " 6 Cours de la Marne" : 5 905€

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	49 070	158 081
Produits exceptionnels sur opérations en capital	255 028	515 527
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	304 098	673 608
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 709	7 094
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		4 068
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		22
Total des charges exceptionnelles	4 709	11 184
Résultat exceptionnel	299 390	662 425

Notes sur le compte de résultat

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	155	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 554	
Rentrées sur créances amorties		904
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		48 166
Produits des cessions d'éléments d'actif		12 000
Subventions d'investissement virées au résultat		243 028
TOTAL	4 709	304 098

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après impôt
+ Résultat courant (**)	230 046	137 419	92 626
+ Résultat exceptionnel	299 390	17 177	282 213
- Participations des salariés			
Résultat comptable	529 435	154 596	374 839
(*) comporte les crédits d'impôt (et à ce titre le CICE)			
(**) Majoré du montant du CICE (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

Notes sur le compte de résultat

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

La situation fiscale latente, compte tenu d'un taux d'impôt sur les sociétés valorisé à 28 % à hauteur de 500 000 € et 33 1/3 % au-delà, fait ressortir une dette future d'impôt d'un montant de 13 356 euros. Ce montant ne tient pas compte d'un éventuel paiement de la contribution sociale sur les bénéfices.

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
<i>Subventions d'investissement</i>	168 817
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	168 817
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice	121 119
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	121 119
C. Déficit reportables	
D. Moins-values à long terme	
Estimation du montant de la dette future d'impôt	13 356
Base = (A - B - C - D)	
Impôt valorisé au taux de 28 % à hauteur de 500 000 € et 31 % au-delà	

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques (en k€)	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2018	Total 31/12/2017	%
ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL	12 332		12 332	12 302	0%
Loyers	9 453		9 453	9 431	
Récupération charges locatives	2 827		2 827	2 813	
Refacturations	52		52	58	
Livraison chauffage					
CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2	4 246		4 246	4 361	-3%
Ventes et récupérations de charges	2 156		2 156	1 893	
Ventes AST et locaux	207		207	1 132	
Subventions-Participations	1 623		1 623	1 318	
Divers	260		260	17	
ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE SERVICES	621		621	696	-11%
Mandats					
Prestations de services	598		598	674	
Divers	22		22	22	
TOTAL	17 199		17 199	17 359	-1%

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 50,95 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	17	
Agents de maîtrise et techniciens	16	
Employés	17	
Ouvriers		
Total	50	

Autres informations

Engagement Hors Bilan

Emprunts

La situation des emprunts au 31/12/2018 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 31/12/17	Réalisations 2018	Remboursement s 2018	Restant dû au 31/12/2018
Siège Victor Hugo	1 121 849 €		157 812 €	963 837 €
Activité bailleur	36 376 238 €	6 859 376 €	6 236 524 €	36 999 088 €
CPA Bordeaux 2	11 500 001 €	1 720 000 €	2 000 000 €	11 220 001 €
	48 997 886 €	8 579 376 €	8 394 336 €	49 182 926 €

Eu égard au caractère spécifique des opérations conduites par la SEM, pour des opérations de concession et de logement social, et aux règles fixées par le législateur, les collectivités territoriales peuvent garantir dans les limites fixées par la loi les emprunts contractés par la SEM.

Au 31 décembre 2018, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

	Restant dû au 31/12/18	Dont part du CRD garantie	Dont part du CRD non garantie
Siège Victor Hugo	963 837 €	481 919 €	481 919 €
Activité bailleur	36 999 088 €	27 792 076 €	9 207 012 €
CPA Bordeaux 2	11 220 001 €	9 500 001 €	1 720 000 €
	49 182 926 €	37 773 996 €	11 408 931 €

Parmi les dettes financières long terme figurent des emprunts liés aux opérations en concessions d'aménagement, elles même présentées en stocks. Les stocks étant rattachés à l'actif circulant, il y a lieu de déduire ces dettes financières, pour le calcul du fonds de roulement.

Autres informations

Répartition activité agréée – règlement ANC 2015-04

Les sociétés d'économie mixte agréées établissent un compte de résultat et un bilan faisant apparaître distinctement le résultat de l'activité agréée selon les modalités définies aux articles 171-1 à 173-3 du règlement de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) n° 2015-04 du 4 juin 2015. Ces dispositions sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015. Les états financiers de InCité ont été adaptés en conséquence.

Il est rappelé que InCité porte les activités suivantes :

- Activité d'aménagement
- Activité de gestion locative d'un parc immobilier de logements libre et de logements agréés avec location de commerces en accessoire
- Activité de prestations de service

Modalité de répartition des postes de résultat :

Les modalités de répartition des postes de résultat entre activité agréée et autres activités sont les suivantes:

- Le périmètre des activités agréées a été défini. Il correspond au périmètre du secteur bénéficiant de l'exonération en matière d'impôt sur les sociétés.
- Les produits et charges directs des programmes de l'activité agréée sont affectés directement dans la comptabilité analytique de InCité. Il s'agit principalement des loyers, des charges récupérables, de la maintenance, du gros entretien (dépenses et provision), de la taxe foncière, des cotisations CGLLS, des impayés (créances irrécouvrables et provisions), des amortissements, des quotes-parts de subventions d'investissements, des intérêts sur emprunts, des cessions d'immeubles et VNC des immeubles cédés.
- Les charges affectables à la personne sont réparties selon les clés suivantes :
 - Charges liées aux salariés «opérationnels» (salaire, cotisations sociales, taxes sur salaires, frais de déplacement, ... à l'exclusion des frais de formation) affectées directement aux opérations pour lesquelles ils contribuent, sur la base d'un suivi des temps passés
 - Charges des personnels gardiens affectées aux activités de gestion locative agréée ou non agréée en fonction des Equivalents Temps plein
 - Charges des personnels administratifs affectées comme les autres charges non-affectables soit selon la règle de l'ETP.
- Les charges non affectables à la personne correspondant aux charges dites «de structure» communes à l'ensemble des activités sont ventilées suivant la règle de l'Equivalent temps plein (ETP)
- Les produits de placements sont traités de la façon suivante :
 - Les trésoreries des opérations d'aménagement étant distinctes, les produits financiers dégagés le cas échéant par ces opérations sont directement affectés dans les sections analytiques respectives
 - Les autres produits financiers proviennent exclusivement de l'activité de gestion locative de la société et sont donc ventilées à chacun des programmes selon la clé de répartition « chiffre d'affaires du secteur locatif »

Autres informations

Suivi de l'utilisation du résultat de l'activité agréée :

Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent :

	Résultat N-1		Dont résultat des activités agréées	
ORIGINES:				
<i>Report à nouveau avant affectation du résultat</i>				
<i>Résultat de l'exercice</i>		460 444		94 257
<i>- Prélèvement sur les réserves</i>				
AFFECTATIONS:				
<i>- Affectation aux réserves :</i>				
<i>Réserve légale</i>				
<i>Autres Réserves</i>		460 444		94 257
<i>Dividendes</i>				
<i>Report à nouveau après affectation du résultat</i>				

Compte tenu de cette affectation, au 31 décembre 2018, le poste « autres réserves » lié à l'activité agréée s'élève à 263 022 €.

Autres informations

Présentation du compte de résultat de l'activité agréée :

	Toutes Activités		dont activités agréées	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Vente de marchandises	-	-	-	-
de biens	4 245 791	4 360 556	-	-
de services	12 952 350	12 998 508	4 107 136	4 116 840
Chiffre d'affaires net (France)	17 198 141	17 359 063	4 107 136	4 116 840
Production stockée	1 228 361	770 469	-	-
Production immobilisée	62 166	71 152	-	-
Subvention d'exploitation	-	4 912	-	840
Reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges	2 480 526	2 630 901	467 015	536 415
Autres produits	9 110	44 272	4 064	42 063
Total des produits d'exploitation	20 978 305	19 339 832	4 578 215	4 696 158
Achats de marchandises	-	-	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements)	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	10 716 709	8 745 190	1 481 192	1 514 833
Impôts, taxes et versements assimilés	2 488 399	2 529 069	634 822	625 757
Salaires et traitements	2 513 046	2 641 324	505 704	504 640
Charges sociales	1 297 105	1 229 348	273 474	238 845
Dotations d'exploitation				
Sur immobilisation - dotation aux amortissements	2 378 707	2 348 796	1 379 683	1 380 107
- dotation aux provisions	-	-	-	-
Sur actif circulant : dotation aux provisions	98 024	117 807	35 357	35 511
Pour risques et charges : dotation aux provisions	538 429	841 638	165 307	143 328
Autres charges	111 713	306 414	30 087	37 934
Total des charges d'exploitation	20 142 132	18 759 585	4 505 625	4 480 955
Résultat d'exploitation	836 172	580 249	72 591	215 202
Bénéfice attribué ou perte transférée	-	-	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré	-	-	-	-
Opérations en commun	-	-	-	-
Produits financiers de participations	-	-	-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 744	700	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	9 781	8 798	4 816	3 282
Reprises sur provisions et transferts de charges	42 313	15 463	36 408	15 463
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Produits financiers	55 838	24 960	41 224	18 745
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-	-	-
Intérêts et charges assimilés	661 964	689 723	417 941	428 052
Différences négatives de change	-	-	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Charges financières	661 964	689 723	417 941	428 052
Résultat financier	606 126	664 763	376 717	409 307
Résultat courant avant Impôt	230 046	84 515	304 127	194 104
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	49 070	158 081	7 385	12 755
Produits exceptionnels sur opérations en capital	255 028	515 527	231 448	277 659
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	-	-
Produits exceptionnels	304 098	673 608	238 834	290 415
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 709	7 094	790	1 356
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	4 068	-	696
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	22	-	-
Charges exceptionnelles	4 709	11 184	790	2 052
Résultat exceptionnel	299 390	662 424	238 043	288 362
Participation des salariés	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	154 596	117 464	-	-
total des produits	21 338 240	20 038 401	4 858 273	5 005 316
total des charges	20 963 401	19 577 956	4 924 356	4 911 059
Résultat	374 839	460 444	66 083	94 257

D-2019/512
LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE (La Fab).
Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économies mixtes au titre des articles L.2313-1, L.2313-1-1, L.1524-5 du Code général des collectivités Territoriales.
Rapport 2019.Exercice 2018. Information

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

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport se propose de faire un point synthétique sur La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), société publique locale (SPL) créée en avril 2012.

Bordeaux Métropole en est le premier actionnaire avec 59,30 % du capital et la Ville de Bordeaux en est le deuxième actionnaire avec 8 % du capital. Le capital est intégralement détenu par des actionnaires publics, la métropole bordelaise et 27 de ses communes.

Trois chapitres seront traités successivement :

Le premier chapitre, relatif à la vie sociale, énoncera les principales décisions prises en Conseil d'administration, en Assemblée générale et en Assemblée spéciale 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 SPL avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ainsi que le contrôle analogue.

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 SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole est annexée au présent rapport.

Résumé :

Pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, La fabrique de Bordeaux Métropole dispose désormais d'outils qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (24 à fin 2018 dont 10 concessions en cours), d'instances de gouvernance et de travail et de moyens humains (33 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont évolué en 2018 et sont respectées.

Le résultat d'exploitation hors concession s'étoffe en 2018 de 23 K€ pour atteindre + 42 K€ (évolution liée à l'activité de la structure). Le résultat financier augmente également de 19 K€ pour s'afficher à + 70 K€. Le résultat exceptionnel croît de moins de 1 K€ pour atterrir à 1 K€. L'impôt sur les sociétés s'alourdit de 14 K€ pour représenter 22 K€. Le résultat net qui en découle croît de 29 K€ pour parvenir à + 91 K€. L'objectif d'équilibre est atteint.

La Ville de Martignas-sur-Jalle est la seule Ville de Bordeaux Métropole à ne pas avoir intégré le capital de la SPL.

La SPL est dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard de la mission que cette dernière lui confie. L'objectif de la SPL est de présenter un résultat proche de l'équilibre pour utiliser au mieux les ressources allouées.

En 2019, la SPL poursuit la conduite de la convention foncière et le développement des 10 concessions et procède à de nouvelles notifications de concessions. Le résultat net prévisionnel est évalué à + 28 K€.

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	2018	2019 (2)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée spéciale (AS)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)	1	1
Nombre de réunions de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	0	
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2018	2019 (2)
Publics	Non (1)	Non
Privés	Sans objet	Sans objet
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2017	2018 (2)
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
(1) Aucun changement d'administrateur en 2018. (2) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juin 2019.		

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	22/03/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 14/12/2017. Présentation des comptes de l'exercice 2017. Présentation du rapport de gestion de l'exercice 2017. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce. Présentation du projet de résolution à soumettre à l'AGO qui statuera sur les comptes 2017. Présentation et approbation du traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles-Galaxie IV ». Présentation et approbation du traité de concession « Gradignan-Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Ville ». Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la Caisse des dépôts et consignations (CDC), Bordeaux Métropole et La Fab. Présentation d'un projet d'avenant à la convention d'acquisitions foncières, signée avec Bordeaux Métropole en février 2015, pour une délibération prévue en juin 2018. Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	22/03/2018	<p>Approbation du PV de CA du 14/12/2017. Approbation des comptes de l'exercice 2017. Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2017. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.</p>

		<p>Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2017.</p> <p>Présentation puis approbation du traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles-Galaxie IV » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Présentation puis approbation du traité de concession « Gradignan-ZAC Centre-Ville » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la CDC, Bordeaux Métropole et La Fab.</p> <p>Présentation d'un projet d'avenant à la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	14/06/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 22/03/2018.</p> <p>Approbation du traité de concession « Mérignac Soleil ».</p> <p>Approbation de l'avenant à la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Présentation de la mise à jour du processus du rapport des représentants de l'AS au CA.</p> <p>Approbation de la proposition d'évolutions du règlement intérieur portant sur l'assemblée spéciale et les modalités du contrôle analogue.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	14/06/2018	<p>Approbation du PV du CA du 22/03/2018.</p> <p>Approbation du traité de concession Mérignac Soleil et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Approbation de l'avenant à la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Approbation de la proposition d'évolutions du règlement intérieur portant sur l'assemblée spéciale et les modalités du contrôle analogue.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AG	14/06/2018	<p>Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2017.</p> <p>Présentation des comptes de l'exercice 2017 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes.</p> <p>Constat de l'existence d'un résultat de + 62 640,83 € et décision d'affectation de 3 132,04 € à la réserve légale et du solde du résultat au Report à nouveau.</p> <p>Approbation et ratification de l'autorisation donnée par le CA de passer les conventions réglementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.</p>
AS	18/10/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 14/06/2018.</p> <p>Présentation du rapport des représentants de l'AS au CA pour l'exercice 2017.</p> <p>Approbation du règlement intérieur modifié.</p> <p>Présentation des Compte-rendus financiers et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 des 4 concessions : « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville », « Eysines - Carès Cantinolle », « Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse », « Mérignac - Marne ».</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de la relance du programme « 50 000 logements » rebaptisé « Programme // Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ».</p> <p>Information sur les futurs marchés subséquents 2019 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020.</p>
CA	18/10/2018	<p>Approbation du PV de CA du 14/06/2018.</p> <p>Approbation du règlement intérieur modifié.</p> <p>Présentation des CRFA de l'exercice 2017 des 4 concessions (« Le Bouscat – Libération – Centre-Ville », « Eysines - Carès Cantinolle », « Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse », « Mérignac- Marne »).</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>

		Présentation de la relance du programme « 50 000 logements » rebaptisé « Programme // Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ». Information sur les futurs marchés subséquents 2019 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020 qui seront soumis au CA du 13/12/2018. Présentation du suivi des marchés.
AS	13/12/2018	Approbation du PV de l'AS du 18/10/2018. Approbation des 2 marchés subséquents 2019 (marché 1 « 50 000 logements » et marché 2 « aménagements économiques, secteurs opérationnels »). Approbation du prévisionnel 2018 et du budget 2019. Présentation du rapport annuel 2018 sur la convention d'acquisitions foncières. Approbation de la nouvelle créance remboursable de la convention d'acquisitions foncières. Sa durée est de 2 ans pour un montant maximum mobilisable de 15 M€ avec des versements d'acomptes en fonction des prévisions d'acquisitions. Présentation du suivi de l'activité.
CA	13/12/2018	Approbation du PV de CA du 18/10/2018. Approbation des 2 marchés subséquents 2019. Approbation du prévisionnel 2018 et du budget 2019. Présentation du rapport annuel 2018 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole. Approbation de la nouvelle créance remboursable de la convention d'acquisitions foncières. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés.
AS	28/03/2019	Approbation du PV de l'AS du 13/12/2018. Approbation des comptes de l'exercice 2018. Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2018. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce. Présentation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2018 et sur la nomination du commissaire aux comptes pour 6 exercices (2019-2024). Présentation et approbation du traité de concession « Pessac-Le Pontet Sud ». Information sur l'échéance du mandat du directeur général délégué (01/01/2019). Présentation du suivi de l'activité. Présentation de l'exposition organisée par Arc en rêve et des 2 thèmes <i>Habiter, s'épanouir</i> et <i>Entreprendre, travailler</i> .
CA	28/03/2019	Approbation du PV de CA du 13/12/2018. Approbation des comptes de l'exercice 2018. Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2018. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce. Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2018, de l'ordre du jour et sur la nomination du commissaire aux comptes pour 6 exercices (2019-2024). Présentation puis approbation du traité de concession « Pessac-Le Pontet Sud » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Information sur l'échéance du mandat du directeur général délégué (01/01/2019). Présentation du suivi de l'activité. Présentation de l'exposition organisée par Arc en rêve et des 2 thèmes <i>Habiter, s'épanouir</i> et <i>Entreprendre, travailler</i> . Présentation du suivi des marchés.
AS	13/06/2019	Non communiqué au moment de la rédaction du présent rapport.
CA	13/06/2019	Non communiqué au moment de la rédaction du présent rapport.
AG	13/06/2019	Non communiqué au moment de la rédaction du présent rapport.

Le rapport de gestion de la SPL La Fab, approuvé par son Conseil d'administration du 28 mars 2019, présente l'activité exercée en 2018 par la SPL.

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

Pour mémoire, le 1^{er} janvier 2015, la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) est devenue Bordeaux Métropole (BM).

2.1. Faits marquants antérieurs à l'exercice 2018

En 2012, la SPL la fabrique métropolitaine de La Cub, La Fab, est créée à l'initiative de La Cub et avec l'ensemble des communes constituant à l'époque La Cub. Conformément au régime juridique des sociétés publiques locales, c'est une société anonyme régie par le droit privé et dont le capital de 2 M€ est entièrement détenu par des collectivités.

En 2013, la SPL démarre l'animation de la démarche « 50 000 logements », identifie 18 îlots témoins et engage des études pré-opérationnelles d'aménagement sur 6 différents sites.

En 2014, la SPL poursuit les missions engagées en 2013 et, suite aux élections communautaires, renouvelle ses instances (CA, AS, comité d'engagement et de contrôle, commission des marchés, présidence et direction générale).

La première concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat Libération centre-Ville » a fait l'objet d'une délibération communautaire le 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) et a été notifiée en décembre 2014.

Les modalités d'intervention de la SPL ont fait l'objet d'une nouvelle délibération en date du 19 décembre 2014 (délibération 2014/0805).

En 2015, la fabrique métropolitaine de La Cub devient la fabrique de Bordeaux Métropole. Le nom commercial de la SPL demeure La Fab. Plusieurs délibérations métropolitaines sont prises en faveur de la SPL. Une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole dont 10 M€ sont versés durant l'exercice (délibération 2015/0035). Par ailleurs, sont définies les conditions d'un accord-cadre mono-attributaire pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements ».

En 2016, le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Eysines Carès Cantinolle » pour une durée de 15 ans (2031).

Le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour une durée de 10 ans (2026).

Un accord cadre relatif à l'opération « 50 000 logements » entre la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes (CEAPC), Bordeaux Métropole et La Fab est conclu le 5 février 2016 pour une période allant jusqu'au 31 janvier 2018. Il définit les conditions dans lesquelles la CEAPC pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab.

En 2017, le Conseil métropolitain du 7 juillet 2017 (délibération 2017/481) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » pour une durée de 8 ans (2025). Le Conseil métropolitain du 29 septembre 2017 (délibération 2017/584) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Bruges – Petit Bruges » pour une durée de 5 ans. Le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (délibération 2017/768) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins » pour une durée de 6 ans.

2.2. Les relations contractuelles

En 2018, plusieurs conventions lient la SPL La Fab et Bordeaux Métropole :

2.2.1 Convention d'actions foncières (ou convention d'acquisitions foncières et immobilières) avec Bordeaux Métropole relative au programme « 50 000 logements »

Bordeaux Métropole, par le biais d'une convention ayant fait l'objet d'une délibération en Conseil communautaire le 19 décembre 2014 (2014/0806), a confié pour 8 ans à la SPL une mission d'action foncière. La convention a été signée le 04 février 2015 et son terme est fixé au 4 février 2023.

Cette mission foncière porte sur la recherche de terrains, les négociations, la réalisation de toutes démarches nécessaires jusqu'à la signature des actes d'acquisitions, la mise en place des financements nécessaires, la gestion des biens et leur revente dans des conditions prévues dans la convention. Celle-ci vise exclusivement le foncier inscrit dans une perspective à court et moyen terme dans le cadre des projets du programme « 50 000 logements ». Les termes de la délibération précisent que La Fab doit gérer le flux des achats et des ventes sans pour autant se constituer un stock. Par ailleurs, les moyens de financement des acquisitions seront réunis au moyen soit des fonds propres de la SPL soit d'emprunt qu'elle contractera.

La convention a fait l'objet d'un premier avenant, approuvé par le CA de la SPL du 14 juin 2018 et délibéré par le Conseil métropolitain du 15 juin 2018 (2018-332). Cet avenant a pour objet d'élargir le champ d'action de la Fab à la mise en œuvre du programme d'aménagement économique.

Sur l'exercice 2018, la SPL a réalisé 2 acquisitions foncières pour 0,933 M€ (au Haillan), ce qui succède à 4 acquisitions foncières pour 3,620 M€ en 2017, 4 acquisitions pour 1,53 M€ en 2016 et 2 acquisitions en 2015 pour 3,14 M€. Le montant total cumulé des acquisitions réalisées depuis la conclusion de la convention s'élève à 9,223 M€ (12 biens) (cf. paragraphe (§) 2.3.5, 3.1 et 3.2). Le montant total cumulé des cessions et transferts s'élève à 6,168 M€ (10 biens) (cf. § 3.2).

2.2.2 Convention de créance (ou avance) remboursable avec Bordeaux Métropole

Par délibération métropolitaine du 23 janvier 2015 (2015/0035), une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole à la Fab. La convention a été signée le 20 février 2015 et son terme est fixé au 27 janvier 2019. Sa finalité est le financement des acquisitions et du portage financier dans le cadre de la convention d'actions foncières susdite. Ses modalités prévoient une durée de deux ans renouvelable une fois. Un Conseil métropolitain du 27 janvier 2017 (2017/3) autorise le renouvellement de la convention pour une durée de deux ans sans modification de la créance.

Conformément à l'échéancier prévu dans la convention et au renouvellement autorisé, 10 M€ ont été versés en 2015 et 5 M€ en 2016, d'où une dette dans les comptes de la SPL à fin 2017 de 15 M€ (cf. § 3.2), pouvant être remboursée jusqu'au 27 janvier 2019.

En complément de la convention précédente, une nouvelle convention de créance remboursable a été approuvée par le CA de la SPL le 13 décembre 2018 et délibérée par le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (2019/1). Par cette délibération, une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€, plafonnée et mobilisable au fil des besoins, est octroyée par Bordeaux Métropole à la Fab. La convention a été signée le 4 mars 2019 et son terme est fixé en 2022. L'avance de 15 M€ sera versée par Bordeaux Métropole en 2019 à hauteur de 5,5 M€ sur appel de fond de la SPL puis au fur et à mesure des besoins et au plus tard en 2020 pour le solde éventuel.

2.2.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

La convention d'échanges de données numériques est approuvée par le Conseil communautaire du 27 septembre 2013 (délibération 2013/0710). La convention a été signée le 10 octobre 2013 et son terme est fixé au 10 octobre 2018. Bordeaux Métropole et La Fab s'engagent pendant le temps du contrat, soit 5 ans, à se mettre mutuellement et gratuitement à disposition certaines données numériques issues de leurs systèmes d'information.

Cette convention a fait l'objet par la SPL d'une demande expresse de reconduction pour une nouvelle durée de 5 ans. L'envoi par les services de la métropole des données mises à jour en octobre 2018 vaut reconduction expresse.

2.2.4 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil communautaire du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » pour une durée de 6 ans. Le contrat de concession a été signé le 26 novembre 2014 et son terme est fixé au 15 décembre 2020.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 39 940 m² de surface plancher comprenant 29 090 m² de surface plancher de logements, 5 400 m² de surface plancher de résidences services seniors et 5 450 m² de surface plancher de commerces et activités.

Le montant prévisionnel de l'opération est de 6,320 M€ HT (7,520 M€ TTC).

La participation communautaire prévisionnelle est fixée à 5,877 M€ HT (7 052 K€ TTC) au titre des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine concédant. Cette participation est versée selon les besoins après approbation du Conseil communautaire.

Par ailleurs, l'article 17 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges de fonctionnement au prorata de l'avancement desdites tâches. Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, et sont dites *rémunérations* au sens de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT). Le montant prévisionnel et forfaitaire de la rémunération est de 64 K€ par an.

Un premier avenant a été approuvé par le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (2019-46) afin de :

- préciser que les avances entre les différentes opérations de l'aménageur (les *avances inter-opérations*) ne seront pas rémunérées,
- créer une ligne de dépenses supplémentaires *participation à l'enfouissement des lignes aériennes pour un montant estimatif de 83 K€* ;
- déduire ce montant de 83 K€ du montant des travaux sous maîtrise d'ouvrage de La Fab.

Le CRFA de l'exercice 2016 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 27 octobre 2017 (2017-660). Le CRFA de l'exercice 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (2019-46). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 6,233 M€ HT, soit en hausse de 1,7 K€ par rapport au bilan 2016.

La participation cumulée de Bordeaux Métropole a été comptabilisée à hauteur de 3 824K€ HT (dont 1 489 K€ en 2018). La participation prévisionnelle restant à comptabiliser est donc de 2 053 K€ HT.

En 2018, la rémunération de l'aménageur a été de 64 K€ (cf. § 3.1).

2.2.5 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession l'opération d'aménagement « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville », le Conseil communautaire du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée échelonné sur 2014 et remboursé en 2020. La convention a été signée le 26 novembre 2014 et son terme est fixé au 15 décembre 2020. L'avance versée en 2014 par La Cub à la SPL s'élève à 299,5 K€ (cf. § 3.2).

2.2.6 Accord cadre relatif à l'opération « 50 000 logements » entre la Caisse des dépôts et consignations, Bordeaux Métropole et La Fab

Il s'agit d'un accord cadre, conclu le 10 octobre 2014 pour 3 ans, définissant les conditions dans lesquelles la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pourra intervenir pour accompagner financièrement La Cub, devenue Bordeaux Métropole, et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par la SPL auprès de la CDC. L'enveloppe était de 15 M€. L'accord a pris fin le 31 octobre 2017 et aucun prêt n'a été mobilisé sur la durée de l'accord. Pour mémoire, cet accord n'avait pas fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire car il s'intégrait au cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt devait faire l'objet d'une délibération spécifique.

Un nouvel accord-cadre a été signé le 19/03/2018 pour une durée courant de sa signature au 31 décembre 2020. Cet accord prévoit que La Fab pourra mobiliser une enveloppe de prêts long terme, dits Gaïa, de l'ordre de 15 M€ sur les années 2018 à 2020, *permettant à terme la réalisation de logements dont au moins 30 % de logements sociaux conformément aux enjeux de mixité portés par Bordeaux Métropole et les communes*. Aucun prêt n'a été mobilisé en 2018 sur ce nouvel accord.

Le rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées ne mentionne pas cet accord par omission.

2.2.7 Accord-cadre 2016-2020 et marchés subséquents 2018 pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et du programme d'aménagement économique avec la Fab

Pour rappel, le premier marché de prestations de service avec La Fab pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » avait été conclu pour la période du 7 janvier au 31 décembre 2014. La délibération métropolitaine du 19 décembre 2014 (2014/0805) définit les conditions d'un second marché, signé le 4 février 2015 pour la période allant de la date de notification jusqu'au 31 décembre 2015.

En cohérence avec le programme pluriannuel d'investissement 2016-2020 de Bordeaux Métropole, le Conseil métropolitain du 18 décembre 2015 (délibération 2015-781) définit pour 5 ans les conditions d'un accord-cadre mono-attributaire comportant 4 types de missions. L'accord est conclu le 6 janvier 2016 pour une période allant jusqu'au 31 décembre 2020.

Les coûts estimatifs pour la Métropole sur la durée de l'accord-cadre sont de 17,159 M€ HT, soit :

- 0,452 M€ pour la mission d'appui à l'établissement pour l'animation et la coordination des programmes,
- 2,406 M€ pour la mise en œuvre d'actions pré-opérationnelles hors opérations publiques d'aménagement,
- 12,795 M€ pour la préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
- 1,506 M€ pour l'action foncière.

Ce budget prévisionnel de 17,159 M€ est affecté à 85 % (14,545 M€) au programme « 50 000 logements » et à 15 % (2,614 M€) au programme d'aménagement économique.

Pour l'année 2018, il est proposé d'assurer la poursuite des actions engagées en reconduisant les quatre missions précitées (délibération 2017-756 du 22 décembre 2017).

Ont été signés le 16 février 2018, trois marchés subséquents autorisés en Conseil d'administration du 8 décembre 2016, d'un montant total prévisionnel de 3,773 M€.

Le marché subséquent 1 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Il est estimé à 3,118 M€ dont 0,050 M€ pour l'appui à l'établissement pour l'animation et la coordination du programme « 50 000 logements », 0,424 M€ pour la mise en œuvre et le suivi des îlots témoins, 2,344 M€ pour la préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement, 0,300 M€ pour l'action foncière.

Le marché subséquent 2 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du programme d'aménagement économique de l'OIM Bordeaux Aéroport (BA). Il est estimé à 55 K€.

Le marché subséquent 3 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du programme d'aménagement économique de secteurs à vocation économique. Il est estimé à 600 K€.

Sur l'exercice 2018, le montant des prestations facturées au titre de ce marché s'élève à 3,773 M€, soit 100 % du montant global (cf. § 3.1).

La délibération métropolitaine 2019-1 du 25 janvier 2019 définit les marchés subséquents pour l'année 2019.

2.2.8 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Eysines - Carès Cantinolle » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Eysines Carès Cantinolle » pour une durée de 15 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 2 décembre 2015, signé le 17 mars 2016 et son terme est fixé au 13 avril 2031.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme d'environ 52 000 m² de surface plancher de logements et 3 000 m² de surface plancher de commerces. L'actualisation du programme à fin 2017 porte à près de 54 000 m² de surface plancher pour 750 logements et toujours 3 000 m² de surface plancher de commerces.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 14,682 M€ HT (16,393 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 9,166 M€ HT, soit 3,982 M€ au titre de la participation d'équilibre et 5,184 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation communale prévisionnelle s'élève à 0,260 M€ HT en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal et notamment l'éclairage public et le mobilier urbain.

Un premier avenant, validé par le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (2017-835), modifie l'article 15.4 du traité relatif à la participation du concédant. Ainsi, le montant révisé prévisionnel de la participation du concédant s'élève à 9,348 M€ HT dont 3,982 M€ au titre de la participation d'équilibre (inchangé par rapport au traité) et 5,366 M€ au titre de la remise d'ouvrage (contre 5,184 M€ au traité). Concomitamment, la participation communale prévisionnelle est revue à 0,078 M€ HT (contre 0,260 M€ initialement). L'impact financier pour Bordeaux Métropole s'élève à + 0,182 M€ et celui pour la commune d'Eysines à - 0,182 M€. Il s'agit en fait d'un recalage des compétences (correction de répartition des équipements) entre la commune d'Eysines et Bordeaux Métropole.

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (2018-746). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 19,351 M€ HT, soit en augmentation de 4,669 M€ par rapport au bilan d'origine dont 1,881 M€ sur le CRFA 2017. Cette révision à la hausse est due à une revalorisation des valeurs foncières par les services de l'Etat. L'augmentation est compensée par des recettes de charges foncières (dépenses d'acquisition du terrain, de viabilisation et de constructibilité) et est sans impact sur la participation de Bordeaux Métropole.

La participation cumulée de Bordeaux Métropole a été comptabilisée à hauteur de 1 833 K€ HT (dont la totalité en 2018). La participation prévisionnelle métropolitaine restant à comptabiliser est donc de 7 514 K€ HT.

La participation prévisionnelle communale restant à comptabiliser est de 78 K€ HT.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 1,460 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 134 K€ pour la période 2016 à 2022, 101 K€ de 2023 à 2025 et 43,8 K€ de 2026 à 2030.

Sur l'exercice 2018, la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 134 K€ conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

2.2.9 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Eysines - Carès Cantinolle »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle », le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 2,634 M€ pour une durée de 15 ans. La convention a été signée le 17 mars 2016 et son terme est fixé au 13 avril 2031. L'avance a été versée en deux fois : 1,734 M€ en 2016 et 0,9 M€ en 2017.

Un premier avenant à la convention, approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (délibération 2018-746) et signé le 15 avril 2019, modifie l'échéancier du remboursement.

L'avance versée en 2016 et 2017 par Bordeaux Métropole à la SPL s'élève à 2,634 M€, elle n'est pas remboursée à fin 2018 (cf. § 3.2). Elle est remboursable en deux fois : 1,5 M€ en 2024 et 1,134 M€ en 2028 ou au plus tard au terme de la convention.

2.2.10 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour une durée de 10 ans.

Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 2 décembre 2015, signé le 19 mai 2016 et son terme est fixé au 19 mai 2026.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 300 logements et environ 7 730 m² de surface plancher de commerces. L'actualisation du programme à fin 2017 porte à 92 421 m² de surface plancher pour 1 340 logements et 8 098 m² de surface plancher de commerces.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 37,013 M€ HT (41,724 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 19,759 M€ HT dont 8,754 M€ HT au titre de la participation d'équilibre et 11,005 M€ HT au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale de Villenave d'Ornon et de Bègles s'élève à 1,226 M€ HT (respectivement 0,305 M€ et 0,921 M€) en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans leur patrimoine et notamment l'éclairage public.

Un premier avenant, validé par le Conseil métropolitain du 26 janvier 2018 (2018-32), modifie l'article 15.4 du traité relatif à la participation du concédant. Ainsi, le montant révisé prévisionnel de la participation du concédant s'élève à 19,963 M€ HT dont 8,754 M€ HT au titre de la participation d'équilibre (inchangé par rapport au traité) et 11,209 M€ HT au titre de la remise d'ouvrage (contre 11,005 M€ au traité). Concomitamment, la participation communale prévisionnelle de Villenave d'Ornon et de Bègles est revue à 1,022 M€ HT (respectivement 0,129 M€ et 0,894 M€) (contre 1,226 M€ initialement). L'impact financier pour Bordeaux Métropole s'élève à + 0,204 M€, celui de Villenave d'Ornon est de - 0,176 M€ et celui de Bègles est de - 0,027 M€. Ce recalage, sans impact au global, est la correction d'une erreur de répartition entre les équipements propres à la ZAC et les équipements d'intérêt général dans la délibération de réalisation.

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (2018-750). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 38,364 M€ HT, soit + 1,351 M€ par rapport au bilan d'origine.

La participation cumulée de Bordeaux Métropole a été comptabilisée à hauteur de 1 667 K€ HT (dont la totalité en 2018). La participation prévisionnelle métropolitaine restant à comptabiliser est donc de 18 296 K€ HT.

La participation prévisionnelle communale restant à comptabiliser est de 1 023 K€ HT.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 3 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 390 K€ pour la période 2016 et 2017, 360 K€ pour 2018 et 2019, 270 K€ pour 2020 à 2022, 240 K€ pour 2023 et 2024, 210 K€ en 2025.

Sur l'exercice 2018, la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 360 K€, conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

2.2.11 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse », le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 15 M€. La convention a été signée le 19 mai 2016 et son terme est fixé au 19 mai 2028.

Un premier avenant à la convention, approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (délibération 2018-750) et non signé au moment de la rédaction du rapport, modifie :

- les modalités de l'avance : 6,1 M€ en 2016, 7,8 M€ en 2017, 1,1 M€ en 2019 ; l'avance versée en 2016 et 2017 par Bordeaux Métropole à la SPL s'élève à 13,9 M€, elle n'est pas remboursée à fin 2018 (cf. § 3.2) ;
- l'échéancier du remboursement. L'avance est remboursable en six fois : 2 M€ en 2021, 5 M€ en 2022, 2 M€ en 2023, 4 M€ en 2024, 1,5 M€ en 2025 et 0,5 M€ en 2026 ou au plus tard au terme de la convention.

2.2.12 Accord-cadre relatif à l'opération « 50 000 logements » entre la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes (CEAPC), Bordeaux Métropole et La Fab

Il s'agit d'un accord-cadre, conclu le 5 février 2016 pour une période allant jusqu'au 31 janvier 2018, définissant les conditions dans lesquelles la CEAPC pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par la SPL auprès de la CEAPC. L'enveloppe est de 15 M€.

Cet accord n'a pas fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain car il s'intègre dans le cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt fera l'objet d'une délibération spécifique.

Au 31 décembre 2018, aucun prêt n'a encore été mobilisé et l'accord n'a pas été renouvelé.

2.2.13 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Mérignac - Marne » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 7 juillet 2017 (délibération 2017/481) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac - Marne » pour une durée de 8 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 15 juin 2017, signé le 28 août 2017 et son terme est fixé au 20 septembre 2025.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 100 logements et environ 22 600 m² de surface plancher de commerces, ainsi qu'un programme d'équipements publics. L'actualisation du programme à fin 2017 porte à 73 798 m² de surface plancher pour 1 117 logements et 22 144 m² de surface plancher de commerces.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 20,576 M€ HT (23,070 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 14,357 M€ HT dont 6,544 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,813 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale de Mérignac s'élève à 0,046 M€ HT.

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 21 décembre 2018 (2018-831). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 21,231 M€ HT contre 20,576 M€ à l'origine, soit + 0,654 M€ par rapport au bilan d'origine.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 1,6 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 100 K€ en 2017, 200 K€ en 2018, 250 K€ en 2019 et 2022, 150 K€ en 2023, 100 K€ en 2024 et 50 K€ en 2025.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 200 K€, conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

2.2.14 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Mérignac - Marne »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Mérignac - Marne », le Conseil métropolitain du 7 juillet 2017 (délibération 2017/481) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 8,7 M€. La convention a été signée le 8 novembre 2017 et son terme est fixé au 20 septembre 2025.

Un premier avenant à la convention, approuvé par le Conseil métropolitain du 21 décembre 2018 (délibération 2018-831), modifie :

- les modalités de l'avance : 2,1 M€ appelé en 2017 et versé en 2018, 6,6 M€ en 2021 ; l'avance versée en 2018 par Bordeaux Métropole à la SPL s'élève à 2,1 M€, elle n'est pas remboursée à fin 2018 (cf. § 3.2) ;
- l'échéancier du remboursement. L'avance est remboursable en quatre fois : 3,8 M€ en 2022, 2 M€ en 2023, 2 M€ en 2024 et 0,9 M€ en 2025 ou au plus tard au terme de la convention.

2.2.15 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Bruges – Petit Bruges » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 29 septembre 2017 (délibération 2017/584) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Bruges – Petit Bruges » pour une durée de 5 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 5 octobre 2017, signé le 6 février 2018 et son terme est fixé au 6 février 2023.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 260 logements sur 22 230 m² de surface plancher, environ 3 000 m² de surface plancher de bureaux, 1 000 m² de surface plancher de commerces et 350 places de stationnements, ainsi qu'un programme d'équipements publics (une allée forestière, un espace paysager et de rétention d'eau, un parvis).

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 6,927 M€ HT (7,950 M€ TTC). La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 0,837 M€ HT dont 0,645 M€ au titre de des équipements de compétences métropolitaines et 0,192 M€ au titre des équipements communales. La commune de Bruges est redevable de cette somme envers Bordeaux Métropole.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 0,370 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 74 K€ sur 5 ans.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 67 K€, soit 74 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 329/365^{ème} en raison de la date de notification 06/02/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.16 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Bruges – Petit Bruges »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Bruges – Petit Bruges », le Conseil métropolitain du 29 septembre 2017 (délibération 2017/584) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 3,3 M€. La convention a été signée le 9 mai 2018 et son terme est fixé au 9 mai 2023.

L'avance est versée en 2018 et est remboursable au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, selon l'échéancier prévisionnel suivant : 1 M€ en 2020, 1,5 M€ en 2021 et 0,8 M€ en 2022 (cf. § 3.2).

2.2.17 Concession d'aménagement économique pour la réalisation de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (délibération 2017/768) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins » pour une durée de 6 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 5 octobre 2017, signé le 20 février 2018 et son terme est fixé au 20 février 2024.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global d'environ 100 000 m² de terrains aménagés cessibles, soit 50 000 m² de surface plancher à destination de locaux d'activités.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 7,716 M€ HT (9,302 M€ TTC). Le solde de l'opération étant positif, l'opération ne génère pas de participation de la part de Bordeaux Métropole ; celle-ci bénéficiera d'un boni de liquidation de 0,215 M€ HT (et TTC).

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 0,616 M€. L'échéancier contractuel se décompose en 161 K€ en 2018, 125 K€ en 2019, 100 K€ en 2020, 80 K€ en 2021 et en 2022 et 70 K€ en 2023.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 161 K€. Conformément à l'échéancier contractuel ci-

dessus (cf. § 3.1), un prorata tenant compte de la date de notification aurait dû être appliqué et ne l'a pas été pour des raisons de besoin de financement de La Fab.

2.2.18 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins », le Conseil métropolitain du (délibération 2018/142) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 6,7 M€. La convention a été signée le 16 avril 2018 et son terme est fixé au 17 mai 2024.

La convention prévoyait le versement de l'avance en 2018. Dans les faits, seuls 1 200 K€ ont été réglés. L'avance est remboursable en cinq fois : 0,7 M€ en 2019, 1,7 M€ en 2020, 1,450 M€ en 2021 et en 2022 et 1,4 M€ en 2023 (cf. § 3.2) ou au plus tard au terme de la convention. Un avenant est en cours de préparation en 2019 afin de valider le nouvel échéancier.

2.2.19 Concession d'aménagement économique la réalisation de l'opération « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 27 avril 2018 (délibération 2018/198) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour une durée de 4 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 22 mars 2018, signé le 27 avril 2018 et son terme est fixé au 21 septembre 2022.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de d'un programme prévisionnel d'environ 30 500 m² de terrains aménagés cessibles, soit 12 200 m² de surfaces plancher à destination de locaux d'activité

Le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 2,824 M€ HT.

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 0,419 M€ HT dont l'intégralité au titre de la participation d'équilibre. La participation prévisionnelle communale de Saint-Médard-en-Jalles est nulle.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 223 K€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 67 K€ en 2018 et 2019, 45 K€ en 2020, 22 K€ en 2021 et 2022.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 19 K€, €, soit 67 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 102/365^{ème} en raison de la date de notification 21/09/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.20 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Gradignan – Centre-Ville » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 27 avril 2018 (délibération 2018/266) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Gradignan – Centre-Ville » pour une durée de 15 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 22 mars 2018, signé le 24 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 000 logements sur 84 400 m² de surface plancher, environ 10 200 m² de surface plancher de commerces, services ou bureaux, ainsi qu'un programme d'équipements publics (équipements de superstructures et d'infrastructures).

Le montant total prévisionnel de l'opération est estimé à 46,172 M€ HT (53,142 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 9,145 M€ HT dont 1,610 M€ au titre de la participation à l'équilibre et 7,535 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale de Gradignan s'élève à 2,550 M€ HT.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 2,950 M€. L'échéancier contractuel se décompose

annuellement en : 180 K€ en 2018, 200 K€ en 2019, 250 K€ de 2020 à 2022, 200 K€ de 2023 à 2027, 170 K€ de 2028 à 2029, 160 K€ de 2030 à 2032.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 61 K€, €, soit 180 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 124/365^{ème} en raison de la date de notification 30/08/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.21 Convention de participation financière dans le cadre de la concession d'aménagement « Gradignan – Centre-Ville »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Gradignan – Centre-Ville », le Conseil métropolitain du 27 avril 2018 (délibération 2018/266) valide un dispositif de participation financière. La convention a été signée le 16 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

La participation financière versée par la commune de Gradignan de 2,550 M€ (3,060 M€ TTC) sera versée directement à la SPL suivant l'échéancier suivant : 1,667 M€ HT en 2024 (2 M€ TTC) et (1,060 M€ TTC) en 2028.

2.2.22 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Le Haillan – Cœur de Ville » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 6 juillet 2018 (délibération 2018/264) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan – Cœur de Ville » pour une durée de 10 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 14 décembre 2017, signé le 1^{er} août 2018 et son terme est fixé au 14 août 2028.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de d'un programme prévisionnel de construction comprenant environ 32 000 m² de surface plancher pour 500 logements et 1 000 m² de commerces, activités et services, ainsi qu'un programme d'équipements publics.

Le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 14 ,003 M€ HT (16,140 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 7,338 M€ HT dont 0,252 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,086 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale du Haillan est nulle.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 1,1 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 150 K€ de 2018 à 2022, 100 K€ en 2023, 90 K€ en 2024, 45 K€ en 2025 et 2026, 30 K€ en 2027 et 40 K€ en 2028.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 57 K€, soit 150 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 139/365^{ème} en raison de la date de notification 14/08/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.23 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Mérignac - Soleil » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 6 juillet 2018 (délibération 2018/449) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac – Soleil » pour une durée de 15 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 14 juin 2018, signé le 24 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 2 800 logements sur environ 210 000 m² et 90 000m² de surface plancher de commerces, bureaux et activités, ainsi qu'un programme d'équipements publics.

Le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 65,222 M€ HT.

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 51,174 M€ HT dont 1,469 M€ au titre de l'effort d'aménagement et 49,705 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale de Mérignac s'élève à 2,200 M€ HT.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 3,950 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 110 K€ en 2018, 260 K€ en 2019, 330 K€ de 2020 à 2022, 350 K€ de 2023 à 2025, 260 K€ de 2026 à 2028, 230 K€ de 2029 à 2030 et 150 K€ de 2031 à 2032.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 37 K€, €, soit 110 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 123/365^{ème} en raison de la date de notification 31/08/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.24 Convention tripartite de participation financière dans le cadre de la concession d'aménagement « Mérignac - Soleil »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Mérignac - Soleil », le Conseil métropolitain du 6 juillet 2018 (délibération 2018/449) valide un dispositif de participation financière. La convention a été signée le 16 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

La participation financière versée par la commune de Mérignac de 2,2 M€ HT (2,640 M€ TTC) sera versée directement à la SPL suivant un échéancier allant de 2022 à 2032.

2.3. L'activité de la SPL

L'objet de la SPL est défini par l'article 2 des statuts en vigueur (approuvé par l'AG mixte du 16/06/2016). Il consiste en *la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et économique de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique*. Pour mémoire, une modification des statuts de La Fab a été autorisée par le Conseil de Bordeaux Métropole en date du 25 mars 2016 (délibération 2016-95) ainsi que par l'ensemble des instances délibérantes de chaque collectivité actionnaire : l'article 2, concernant l'objet social, est complété du volet de l'aménagement économique.

L'activité opérationnelle de l'exercice 2018 se résume comme suit :

2.3.1 Animation de la démarche du Programme « 50 000 logements »

Courant 2018, La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche en participant ou en organisant des actions (participation à divers séminaires et tables rondes organisées par la Métropole, à des forums de projets urbains, etc).

2.3.2 Mise en œuvre des îlots témoins du programme « 50 000 logements »

La SPL identifie 22 îlots dans 14 Villes de la Métropole bordelaise.

L'ensemble de la production sur ces îlots représente environ 3 800 logements. A fin 2018, 24 permis de construire ont été délivrés (dont 7 en 2018), représentant environ 2 950 logements. Les premières livraisons, représentant 590 logements, sont intervenues en 2017 et 2018 à Bassens (Cité de la gare), Bordeaux (Résidence du Lac), à Pessac (Cité des métiers), à Mérignac (Langevin), à Eysines (Martin-porc). Plusieurs chantiers sont en cours (au Bouscat, à Mérignac, à Villenave d'Ornon) pour des livraisons prévues en 2019 et 2020.

Pour chaque îlot, la SPL établit une convention de partenariat entre les différents acteurs permettant de préciser les caractéristiques du projet et ses modalités de mise en œuvre.

2.3.3 Opérations d'aménagement du programme « 50 000 logements »

Des études pré-opérationnelles d'aménagement ont été engagées depuis 2013 et poursuivies en 2018, en lien parfois très étroits avec les îlots témoins. Il s'agit d'études urbaines et architecturales, commerciales, techniques, environnementales, de stationnement, foncières... Leur finalité est de

préparer les opérations d'aménagement que La Fab prendra en charge à travers des concessions d'aménagement.

Le compte-rendu au 31/12/2018 de l'activité de la SPL fait état de 13 opérations identifiées ou en cours d'activation dans 8 Villes. Elles représentent environ 11 500 logements.

Parmi ces 13 opérations, 8 traités de concession sont signés, 5 opérations sont en cours d'études.

2.3.4 Aménagement économique

L'aménagement économique devient une activité à part entière de la SPL, formalisée dans ses statuts depuis une AGE du 16 juin 2016.

La SPL a poursuivi en 2018 son accompagnement de Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche *Aménagement économique* en participant ou en organisant des actions. Parmi ces actions, il y a depuis 2017, l'Appel à manifestation d'intérêt pour l'aménagement économique de Bordeaux Métropole *Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre*, (AMI AIRE). L'appel à manifestation d'intérêt est porté par Bordeaux Métropole, les communes et La Fab, en partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations. Bordeaux Métropole a confié à la SPL depuis janvier 2016 une mission d'accompagnement à la définition et à la mise en œuvre de son programme d'aménagement économique visant la production d'une offre foncière et immobilière répondant aux besoins des entreprises, PME, artisans, négociants, PMI cherchant à s'implanter et à se développer sur la métropole. A ce titre La Fab assure la mise en œuvre de cet appel à manifestation d'intérêt, en appui de Bordeaux Métropole et en accord avec les communes.

Dans le cadre du programme d'aménagement économique, Bordeaux Métropole a confié à la SPL des opérations qui ont conduit à des études foncières.

A la fin 2018, 3 études sont en cours (Blanquefort, Le Bouscat et Bruges).

2.3.5 Acquisitions foncières et immobilières

La convention d'action foncière (cf. § 2.2.1) a permis en 2018 la recherche de terrains et l'acquisition de 2 biens. Ainsi, depuis sa conclusion, la convention a permis l'acquisition cumulée de 12 biens pour 9,223 M€ et 250 K€ de frais (8 terrains bâtis, 1 terrain non bâti, 1 appartement, 2 maisons).

Le montant total cumulé depuis la conclusion de la convention des cessions et transferts s'élève à 6,168 M€.

La SPL gère les biens acquis (surveillance, démolition) en attendant leur cession à des promoteurs, leur transfert à des concessions ou leur rétrocession à Bordeaux Métropole.

2.3.6 Avancement des concessions d'aménagement

Dix concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014. Elles sont toutes en cours, aucune n'est clôturée. L'avancement à fin 2018 est le suivant :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » (cf. § 2.2.4) en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2014. Les travaux de voirie et réseaux divers (VRD) ont démarré en 2018 et dureront deux ans.
- « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.8), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. La Déclaration d'utilité publique (DUP) est en préparation.
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.10), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Le pôle d'animation du projet (le *café de la route*) est ouvert, le plan guide a été actualisé en juillet 2018, le travail sur les îlots opérationnels se poursuit, la livraison de l'allée promenade n'est pas réalisée à fin juin 2019.
- « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.13), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Le dossier de DUP est finalisé, les travaux d'espaces publics et du jardin sont en préparation et le lancement de la consultation et le choix du lauréat sur l'îlot B1B7 se sont déroulés en 2018.
- « Bruges – Petit Bruges » (cf. § 2.2.15), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. La promesse d'achat du terrain à Bordeaux Métropole est signée.
- « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. § 2.2.17), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Les études de maîtrise d'œuvre vont se poursuivre. La SPL accompagne la Métropole pour les procédures en cours (environnementales et permis d'aménager).
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » (cf. § 2.2.19), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les études de maîtrise d'œuvre et des procédures environnementales et d'urbanisme sont en cours.
- « Gradignan – Centre-Ville » (cf. § 2.2.20), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les négociations d'acquisitions foncières se poursuivent. L'équipe de maîtrise

d'œuvre retenue reprend le plan guide (plan évolutif, qui définit les axes structurants d'un projet urbain à long terme).

- « Le Haillan – Cœur de Ville » (cf. § 2.2.22), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Le lancement de la consultation et le choix des différents prestataires sont en cours. Les acquisitions foncières se poursuivent.
- « Mérignac – Soleil » (cf. § 2.2.23), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les procédures environnementales et d'urbanisme sont en cours, ainsi que le travail sur les îlots opérationnels.

2.3.7 Communication et recherche-développement

La SPL communique sur ses activités et mène des opérations de communication et concertation. A titre d'exemples non exhaustifs, il est indiqué :

- l'inauguration de l'opération Bordeaux – Résidence du Lac en février 2018 ;
- des réunions de travail avec l'association Arc en rêve pour la mise au point d'une exposition *Accessibles par nature* tenue en mars 2019 ;
- la participation au concours des trophées des Entreprises publiques locales (EPL) ;
- la présence à plusieurs forums de projets urbains.

Par ailleurs, La Fab a un marché de « suivi photographique et regard libre » lui permettant la photographie de l'ensemble des opérations du programme « 50 000 logements » et les sites du périmètre de l'AMI AIRE (cf. 2.3.4).

Une convention entre La Fab et Nobatek (structure adossée au Laboratoire de recherche de l'université de Bordeaux) a été signée le 25 octobre 2016 et présentée au CA du 11/10/2016. Son objectif est de développer un outil innovant d'évaluation d'impact environnemental des opérations mises en œuvre par La Fab.

Le montant du développement de l'outil est de 144 K€ dont 112 K€ à financer par La Fab et 32 K€ autofinancés par Nobatek. Au titre de 2018, la SPL a engagé 43 K€ de dépenses sur ce projet, après 69 K€ en 2017, soit un cumul de 112 K€. Ainsi, à fin 2018, La Fab n'a plus de dépenses à engager sur ce projet.

2.4. Contrôle analogue

2.4.1 Cadre juridique

La loi du 28 mai 2010 pose les conditions d'un fonctionnement *in house* en droit français en créant les Sociétés publiques locales (SPL). Leurs modalités d'intervention dispensées de toute publicité et mise en concurrence préalables sont en conformité avec les principes posés par le droit communautaire.

La loi laisse aux collectivités le soin d'organiser les conditions d'exercice d'un contrôle sur la SPL, analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, et qui constitue une condition *sine qua non* du *in house*. Il revient cependant à chaque collectivité locale de prescrire les formes d'un tel contrôle.

Les modalités d'exercice du contrôle analogue doivent être inscrites dans les statuts de la SPL et peuvent figurer dans un règlement intérieur. Dans la pratique, le contrôle analogue s'exerce au travers de la gouvernance avec une nécessaire et active participation des élus et une indispensable information des actionnaires.

La réglementation et la jurisprudence ont évolué, notamment suite à l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 (article 17) qui stipule : *Un pouvoir adjudicateur est réputé exercer sur une personne morale un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services, s'il exerce une influence décisive à la fois sur les objectifs stratégiques et sur les décisions importantes de la personne morale contrôlée.*

2.4.2 Les statuts et le règlement intérieur de la SPL

L'article 31 des statuts en vigueur de La Fab traite du contrôle exercé par les collectivités sur trois niveaux de fonctionnement de la société : orientations stratégiques, vie sociale, activité opérationnelle. **Afin de tenir compte des évolutions réglementaires et jurisprudentielles évoquées ci-avant qui limitent le contrôle analogue aux 2 axes suivants, un travail a été mené sur le règlement intérieur de la SPL :**

- les orientations stratégiques, telles que le budget, le plan à moyen terme, les accords-cadres ;
- les décisions importantes de la société, telles que les engagements de la société dans de nouvelles concessions et nouveaux projets....

Dans ce contexte, le contrôle analogue ne porte plus sur ce qui relève de la vie sociale. *Le contrôle analogue exercé par les Collectivités s'effectuera par l'intermédiaire de leurs représentants au CA, avec l'appui, le cas échéant de leurs services.*

Ainsi, le point sur la vie sociale a été supprimé du règlement intérieur par une modification de celui-ci validée par le Conseil d'administration du 18 octobre 2018, après avis du Comité d'Engagement et de Contrôle du 26 septembre 2018. En revanche, ce point n'a pas été supprimé des statuts ; la direction de la société prévoit de le réaliser en 2020.

A l'appui des statuts, le règlement intérieur définit le dispositif de contrôle autour :

- D'un **Comité d'engagement et de contrôle (CEC)**, composé de 5 représentants des collectivités actionnaires désignés par le CA, des représentants de la société (Président, Directeur général délégué), Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole. Ce comité est élargi au maire d'une commune dès lors qu'un projet sur cette commune fait l'objet d'un examen. Le rôle du CEC est consultatif ; il doit se réunir au moins tous les 3 mois, soit 4 fois.
Conformément à ce qui est prévu, en 2018, se sont tenus 4 CEC. Les CEC ont abordé en 2018 des sujets divers tels que le suivi de l'avancement des opérations, les nouvelles conventions et leurs avenants, la prospective foncière, le point sur le contrôle analogue et l'évolution du règlement intérieur, le suivi des marchés subséquents en cours et la prévision des marchés subséquents 2019, les prévisions budgétaires.
- De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2018 (4 séances).
- De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au Conseil d'administration. L'AS se tient avant chaque Conseil ou est concomitante à la réunion du Conseil, ce qui est conforme en 2018 (4 séances). En effet, lors du Conseil d'administration du 14 juin 2018, il est dressé le constat de redondances entre l'Assemblée spéciale et le Conseil d'administration. Aussi, au lieu de deux assemblées d'une heure, il est décidé de mettre en place une assemblée concomitante d'une heure trente. Il en résulte que les membres de l'assemblée spéciale peuvent assister au Conseil d'administration
- D'une Assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes, ce qui est conforme en 2018 (1 séance).
- D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 24/04/2018.
- De « **reportings** » **réguliers de l'activité opérationnelle auprès des services des collectivités concernées**. Ces rapports remplacent les suivis d'activité trimestriels communiqués à la Direction générale valorisation du territoire (DGVT) ainsi qu'au Président de Bordeaux Métropole, prévus initialement. La direction précise que ce rapport est adressé aux services de Bordeaux Métropole.

Le schéma ci-après résume les tâches de contrôle analogue désormais identifiées :

Les tâches de contrôle et de validation des orientations stratégiques, des décisions importantes concernant l'activité opérationnelle, seront effectuées par le CA et l'AS



En conclusion sur l'année 2018, les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées, sous réserve de l'harmonisation des statuts en vigueur avec le règlement intérieur modifié en 2018 concernant la vie sociale.

2.5. Relations de suivi entre Bordeaux Métropole et La Fab

Le suivi opérationnel et financier des concessions en cours a été présenté le 27 juin 2019 par la direction de La Fab à l'attention des services financiers de Bordeaux Métropole.

3. SITUATION FINANCIERE DE LA SPL

L'exercice 2018 constitue le sixième exercice fiscal. Pour mémoire, le premier exercice fiscal s'est déroulé d'avril 2012 à décembre 2013 (21 mois).

Pour mémoire, la société a fait l'objet d'un avis d'Examen de Comptabilité diligenté par les services fiscaux sur les exercices 2014, 2015 et 2016. La direction de la SPL indique que cette procédure s'est achevée le 18 octobre 2017 sans rectification.

Un contrôle de la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (Dirrecte) a été diligenté en 2018 sur le respect des délais de paiement des factures fournisseurs de juillet à décembre 2017. Au moment de la rédaction du présent rapport, la direction de la SPL n'a pas été informée des conclusions de ce contrôle.

3.1 Le compte de résultat

Le compte de résultat présenté ci-après est ventilé par activité, comme il figure dans les comptes soumis au contrôle des Commissaires aux comptes.

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 de terrains aménagés (chiffre d'affaires). Cette activité porte sur des montants significatifs dont l'effet dans les comptes de la société est annulé par des transferts de charges du secteur « concession ».

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

Le secteur fonctionnement couvre l'activité ne relevant ni des concessions, ni des opérations propres.

Les opérations concédées sont aux risques et profits du concessionnaire.

Les services de Bordeaux Métropole renouvellent leur demande à la direction de la SPL de faire diligence auprès du commissaire aux comptes pour que l'annexe en page 14 du rapport soit modifiée (les opérations sont identifiées comme aux risques du concessionnaire en page 13 et aux risques du concédant en page 14).

Au global en 2018, le total des produits d'exploitation s'élève à 19 999 K€ (contre 22 113 K€ en 2017) et le total des charges d'exploitation est de 19 957 K€ (contre 22 094 K€ en 2017).

Hors concession d'aménagement, le total des produits d'exploitation est **5 911 K€** (contre 8 707 K€ en 2017) et le total des charges d'exploitation est de **5 869 K€** (contre 8 688 K€ en 2017).

En K€	2018					2017			2018/2017	2018/2017
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	en €	en %
Production vendue	-	983,5	983,5	3 590,4	4 573,9	4 501,3	10 053,2	14 554,5	- 3 517,8	-78,2%
Vente de marchandises	3 774,9	-	3 774,9	-	3 774,9	-	-	-	3 774,9	
Chiffre d'affaires	3 774,9	983,5	4 758,4	3 590,4	8 348,8	4 501,3	10 053,2	14 554,5	257,1	5,7%
Production stockée	-	- 2 300,1	- 2 300,1	6 330,0	4 030,0	635,3	- 1 914,1	- 1 278,7	- 2 935,4	-462,0%
Reprise s/amort et transfert de charges	1 159,8	2 289,1	3 448,9	4 167,6	7 616,5	3 566,1	5 266,8	8 833,0	- 117,3	-3,3%
Autres produits	3,5	0,0	3,5	-	3,5	4,4	-	4,4	0,9	-20,0%
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 938,2	972,5	5 910,7	14 088,1	19 998,7	8 707,2	13 406,0	22 113,1	- 2 796,5	-32,1%
Achats de marchandises	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Achats de matières premières et autres	-	978,6	978,6	-	978,6	3 715,4	-	3 715,4	- 2 736,8	-73,7%
Autres achats et charges externes	2 428,9	2,8	2 431,8	9 920,4	12 352,2	2 592,4	8 139,1	10 731,6	- 160,7	-6,2%
Impôts et taxes	101,3	-	101,3	-	101,3	86,6	-	86,6	14,7	17,0%
Salaires et charges sociales	2 325,8	-	2 325,8	-	2 325,8	2 170,4	-	2 170,4	155,5	7,2%
Dotation aux amortissements et prov.	31,2	-	31,2	4 167,6	4 198,8	123,7	5 266,8	5 390,6	- 92,5	-74,8%
Autres charges	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-64,7%
CHARGES D'EXPLOITATION	4 887,3	981,4	5 868,7	14 088,1	19 956,7	8 688,5	13 406,0	22 094,5	- 2 819,9	-32,5%
RESULTAT D'EXPLOITATION	50,9	- 8,9	42,0	-	42,0	18,6	-	18,6	23,4	125,3%
Produits financiers	46,2	24,1	70,3	-	70,3	51,8	-	51,8	18,5	35,8%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RESULTAT FINANCIER	46,2	24,1	70,3	-	70,3	51,8	-	51,8	18,5	35,8%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	97,1	15,3	112,3	-	112,3	70,4	-	70,4	41,9	59,5%
Produits exceptionnels	1,0	-	1,0	-	1,0	0,3	-	0,3	0,7	274,2%
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	0,2	-	0,2	- 0,2	-100,0%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1,0	-	1,0	-	1,0	0,1	-	0,1	0,9	817,9%
Impôts sur les bénéfices	22,1	-	22,1	-	22,1	7,9	-	7,9	14,2	180,2%
TOTAL DES PRODUITS	4 985,4	996,6	5 982,0	14 088,1	20 070,0	8 759,2	13 406,0	22 165,2	- 2 777,2	-31,7%
TOTAL DES CHARGES	4 909,4	981,4	5 890,8	14 088,1	19 978,8	8 696,6	13 406,0	22 102,5	- 2 805,8	-32,3%
RESULTAT NET	76,0	15,3	91,2	-	91,2	62,6	-	62,6	28,6	45,6%

Des produits d'exploitation hors concession d'aménagement en repli

Les produits d'exploitation hors concession d'aménagement sont en repli de 2 797 K€ pour atteindre 5 911 K€ (dont 4 938 K€ pour le seul secteur de fonctionnement). Ils sont constitués à 80 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires hors concession a augmenté de 257 K€ (+ 5,7 %) pour atteindre 4 758 K€ :

- 3 773 K€ au titre du marché de prestation de service pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements » (cf. § 2.2.7). En effet, au titre du marché 2018, le montant des prestations facturées est de 3 773 K€ (100 % du montant du marché) ;
- 983 K€ au titre de la convention foncière (53 K€ de prestations et refacturations et 930 K€ de produits de la vente à Bouygues Immobilier de deux terrains situés à Eysines) ;
- 2 K€ de refacturations diverses au titre du fonctionnement.

La production stockée hors concession d'aménagement s'élève à - 2 300 K€ au 31/12/2018 (contre + 635 K€ à fin 2017). Elle correspond à la variation du stock figurant au bilan entre 2017 et 2018 (cf. § 3.2).

Des transferts de charges ont été comptabilisés en 2018 pour 3 449 K€ contre 3 566 K€ en 2017. Ils couvrent 1 160 K€ de rémunérations d'aménageurs sur les dix concessions en cours :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » pour 64 K€ (cf. § 2.2.4),
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 134 K€ (cf. § 2.2.8),
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 360 K€ (cf. § 2.2.10),
- « Mérignac Marne » pour 200 K€ (cf. § 2.2.13),

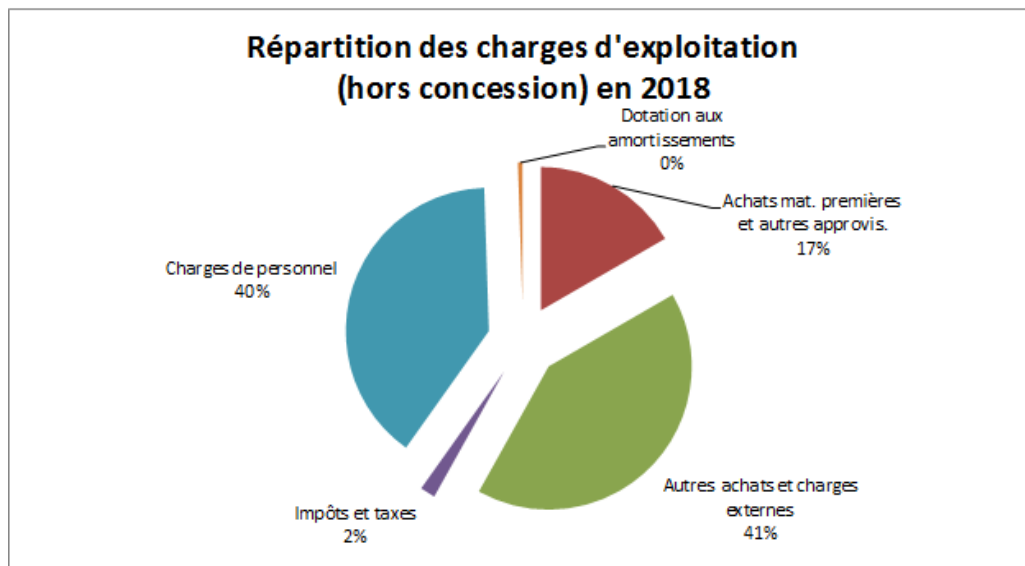
- « Bruges – Petit Bruges » pour 67 K€ (cf. § 2.2.15),
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 161 K€ (cf. § 2.2.17),
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 19 K€ (cf. § 2.2.19),
- « Gradignan – Centre-Ville » pour 61 K€ (cf. § 2.2.20),
- « Le Haillan – Cœur de Ville » pour 57 K€ (cf. § 2.2.22),
- « Mérignac - Soleil » pour 37 K€ (cf. § 2.2.23).

Les transferts de charges couvrent également 2 289 K€ de terrains acquis dans le cadre de la convention foncière et transférés aux concessions dont 2 238 K€ de prix d'acquisitions de terrains, 39 K€ de frais d'acquisitions et 12 K€ de taxes, redevances diverses.

Pour information, les sorties des terrains acquis dans le cadre de la convention foncière s'effectuent de deux manières. Soit les terrains sont transférés à des concessions et leur produit est un transfert de charge, soit ils sont cédés à des opérateurs ou à Bordeaux Métropole et leur produit constitue du chiffre d'affaires.

Des charges d'exploitation hors concession d'aménagement en repli également

Les charges d'exploitation hors concession d'aménagement sont en baisse également de 2 820 K€ pour s'inscrire à 5 869 K€ (dont 4 887 K€ pour le seul secteur de fonctionnement).



Les autres achats et charges externes (2 432 K€) pèsent pour 41 % dans les charges d'exploitation. Il s'agit pour 2 429 K€ des charges de fonctionnement (hors opérations propres) :

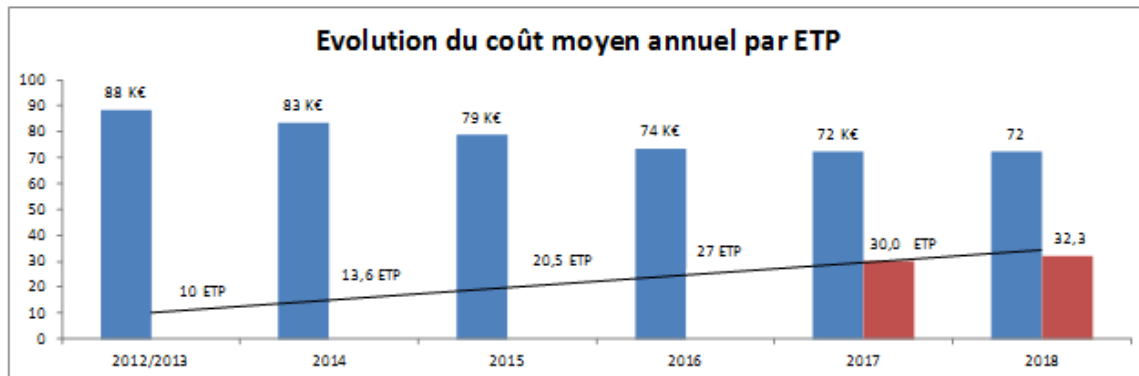
- 1 610 K€ (66 %) d'études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations (dont 1 401 K€ liés à l'opération « 50 000 logements » et 209 K€ liés aux opérations d'aménagement économique),
- 293 K€ (12 %) de dépenses nécessaires au fonctionnement de la société, notamment les loyers et charges locatives (127 K€), les assurances (45 K€), l'adhésion au réseau professionnel de la SCET (Services, conseil, expertises et territoires ; il s'agit d'une société d'ingénierie de projets du groupe Caisse des Dépôts ; l'adhésion au réseau comprend notamment un accès à une plateforme de conseil juridique, une base de données de conventions types, des échanges entre membres du réseau...) (30 K€),
- 469 K€ (19 %) d'autres services extérieurs, notamment des honoraires (66 K€) et frais de communication (286 K€) ;
- 57 K€ (2 %) d'achats de biens et services.

Les autres achats et charges externes globales ont diminué de 161 K€ entre 2017 et 2018. Cette diminution est principalement le résultat de l'effet combiné de :

- la baisse des études liées à la mise en œuvre des îlots et des opérations (- 380 K€),
- la hausse des dépenses de communication (cf. ci-après) (+ 194 K€).

Les dépenses nécessaires au fonctionnement de la société (notamment loyers, charges locatives, assurances, adhésion à la SCET) et les autres services extérieurs (notamment honoraires et frais de communication) ont diminué de 117 K€ (- 17 %) en 2017 puis augmenté de 202 K€ en 2018 (762 K€ contre 560 K€ en 2017). L'augmentation constatée en 2018 relève pour 194 K€ des frais de communication dont principalement les dépenses engagées pour l'exposition de l'association Arc en rêve, des photos des chantiers des îlots et opérations et des vidéos des témoignages des concepteurs.

Les charges de personnel représentent le deuxième poste des charges d'exploitation (40 %) avec 2 326 K€. La SPL a bénéficié du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) pour 38 K€ contre 42 K€ en 2017. Ces charges se renchérissent de 155 K€ (+ 7,2 %) en 2018 quand l'effectif moyen augmente lui de 2,26 ETP (équivalent temps plein), soit 7,5 %. L'effectif est de 32,26 ETP en moyenne sur 2018 et de 33 personnes en fin de période.



Le troisième poste des charges d'exploitation est celui des achats de matières et approvisionnement (43 % des charges) avec 979 K€ (contre 3 715 K€ en 2017). Ils correspondent pour cet exercice à 2 acquisitions foncières (933 K€ d'acquisitions de terrains et 46 K€ de frais d'acquisitions et taxes) relevant du secteur d'activité des opérations propres et faisant l'objet en fin d'exercice d'une valorisation de stocks d'en cours.

Les impôts et taxes représentent 2 % des charges avec 101 K€.

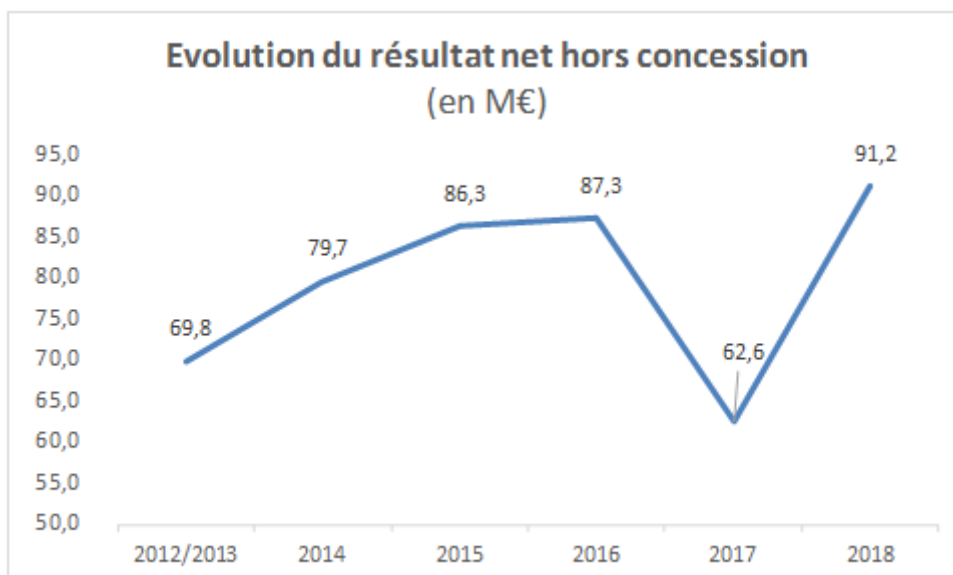
Le repli des produits d'exploitation (- 2 797 K€) étant inférieur à celui des charges (- 2 820 K€), le **résultat d'exploitation** s'améliore de 23 K€ pour atterrir à + 42 K€ (dont + 51 K€ pour le seul secteur de fonctionnement).

Le résultat financier s'élève à 70 K€ (dont 46 K€ pour le seul secteur de fonctionnement), en croissance de 19 K€. Il est constitué de produits financiers provenant de la rémunération du compte courant de la société et des revenus des placements en compte à terme. Pour rappel, la trésorerie globale est de 24 M€.

Le résultat exceptionnel hors impôts sur les sociétés (IS) est de 1 K€.

La charge d'IS est de 22 K€, en hausse de 14 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat net** découlant de ces différentes composantes est en croissance de 29 K€ (+ 46 %) pour atterrir à 91 K€ (dont + 76 K€ pour le seul secteur de fonctionnement).



3.2 Le bilan

Le bilan présenté ci-après est ventilé par activité, comme il figure dans les comptes soumis au contrôle des Commissaires aux comptes. L'ensemble des activités est considéré ci-après.

En K€	2018					2017			2018/2017	2018/2017
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	Global	en %
ACTIF IMMOBILISE	91,2	-	91	-	91	69	-	69	22	32%
Immobilisations incorporelles	8	-	8	-	8	4	-	4	4	108%
Immobilisations corporelles	78	-	78	-	78	60	-	60	18	30%
Immobilisations financières	5	-	5	-	5	5	-	5	-	0%
ACTIF CIRCULANT	5 098	14 470	19 567	28 491	48 058	19 092	24 718	43 810	4 248	10%
Actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation	2 634	4 098	6 732	16 400	23 132	6 557	7 569	14 127	9 006	64%
Stock et en-cours, matières premières	-	3 114	3 114	-	3 114	5 414	-	5 414	- 2 300	-42%
Stock et en-cours, en cours de production	-	-	-	13 333	13 333	-	3 423	3 423	9 909	289%
Avances et acomptes versés	3	-	3	388	391	32	185	217	175	81%
Créances clients et comptes rattachés	2 264	-	2 264	1 807	4 071	152	1 560	1 712	2 359	138%
Autres créances	367	984	1 351	872	2 223	959	2 402	3 361	- 1 138	-34%
Trésorerie	2 447	10 371	12 818	10 865	23 683	12 518	10 775	23 294	389	2%
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#DIV/0!
Disponibilités	2 447	10 371	12 818	10 865	23 683	12 518	10 775	23 294	389	2%
Charges constatées d'avance	17	-	17	1 226	1 243	16	6 373	6 390	- 5 146	-81%
TOTAL ACTIF	5 189	14 470	19 659	28 491	48 150	19 161	24 718	43 879	4 271	10%
Comptes de liaison	-	549	549	3 361	3 910	-	120	120	3 790	
TOTAL ACTIF AVEC COMPTE DE LIAISON	5 189	15 019	20 208	31 852	52 060	19 161	24 838	43 999	8 061	18%
CAPITAUX PROPRES	2 462	15	2 477	-	2 477	2 386	-	2 386	91	4%
Capital social	2 000	-	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000	-	0%
Réserve légale	19	-	19	-	19	16	-	16	3	19%
Report à nouveau	366	-	366	-	366	307	-	307	60	19%
Résultat de l'exercice	76	15	91	-	91	63	-	63	29	46%
PROVISIONS	-	-	-	4 168	4 168	-	5 267	5 267	- 1 099	
DETTES	2 177	15 003	17 181	24 308	41 489	16 775	19 451	36 226	5 263	15%
Emprunts et dettes financières à court terme	3	0	4	15	18	4	2	6	13	224%
Emprunts et dettes financières diverses à moyen et long terme	-	15 000	15 000	23 484	38 484	15 000	18 980	33 980	4 504	13%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 486	0	1 486	497	1 983	1 079	209	1 288	695	54%
Dettes fiscales et sociales	688	3	691	313	1 004	692	260	952	51	5%
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produits constatés d'avance	-	-	-	16	16	-	-	-	16	#DIV/0!
TOTAL PASSIF	4 639	15 019	19 658	28 492	48 150	19 161	24 718	43 879	4 271	10%
Comptes de liaison	550	-	550	3 360	3 910	-	120	120	3 790	
TOTAL PASSIF AVEC COMPTE DE LIAISON	5 189	15 019	20 208	31 852	52 060	19 161	24 838	43 999	8 061	18%

Un actif global essentiellement constitué d'actifs circulants

Au 31/12/2018, le total de l'actif du bilan hors compte de liaison s'élève à 48 150 K€ dont moins de 1 % d'actif immobilisé, 44 % d'actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation, 45 % de trésorerie et 10 % de comptes de régularisation.

L'actif immobilisé net s'élève à 91 K€ soit 419 K€ d'immobilisations brutes desquelles sont retranchés des amortissements cumulés de 328 K€. L'actif immobilisé brut est composé

d'immobilisations incorporelles pour 113 K€ (licences et un progiciel de gestion), d'immobilisations corporelles pour 301 K€ (matériel de bureau et informatique, agencements) et d'immobilisations financières pour 5 K€.

L'actif circulant net hors trésorerie et comptes de régularisation s'élève à 23 132 K€ à fin 2018 (dont 4 098 K€ pour les opérations propres, 2 634 K€ pour le fonctionnement et 16 400 K€ pour les concessions). L'évolution en 2018 (+ 4 248 K€) résulte essentiellement de la valorisation des stocks (+ 7 609 K€), des créances clients (+ 2 359 K€) des autres créances (- 1 138 K€), des charges constatées d'avance (- 5 146 K€) et de la trésorerie (+ 389 K€).

Les stocks sont estimés à 16 447 K€ au global et de 3 114 K€ hors concession.

Les stocks hors concession comprennent 3 114 K€ (en repli de 2 300 K€) de valorisations de terrains à aménager destinés à supporter des opérations d'aménagement dont les traités de concessions ne sont pas encore signés. Il s'agit d'acquisitions réalisées dans le cadre de la convention foncière (opération propre pour la SPL) soit 2 terrains achetés 3 055 K€ (1 à Pessac et 1 à Eysines) ainsi que des frais d'acquisitions, taxes et redevances diverses des terrains en stock (59 K€).

Par ailleurs, figurent à l'actif du bilan 13 333 K€ d'encours de production des concessions d'aménagement (en hausse de 9 909 K€) :

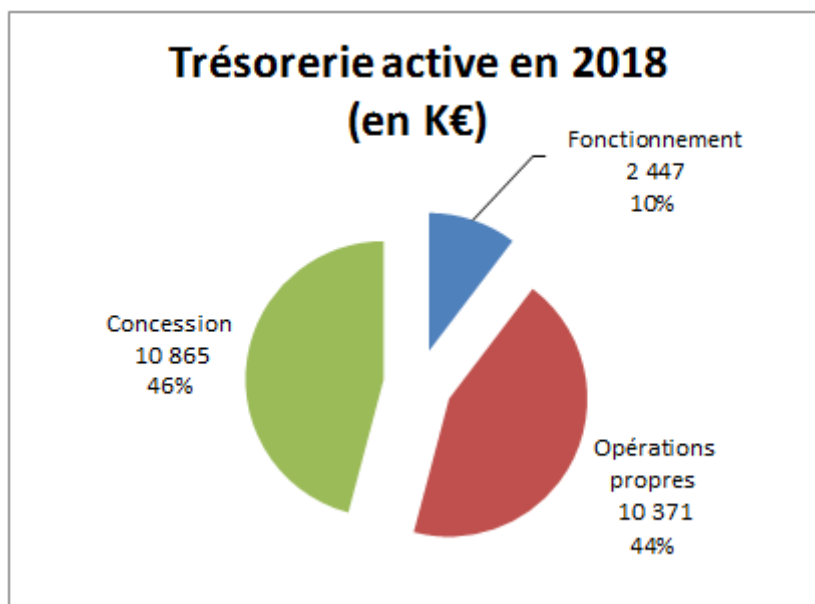
- « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » pour 0 K€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 611 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 8 338 K€,
- « Mérignac Marne » pour 841 K€,
- « Bruges – Petit Bruges » pour 103 K€,
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 167 K€,
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 25 K€,
- « Gradignan – Centre-Ville pour 61 K€,
- « Le Haillan – Cœur de Ville » pour 2 976 K€,
- « Mérignac - Soleil » pour 211 K€.

Les créances clients et autres créances, d'un montant de 6 294 K€ à fin 2018, concernent l'activité concession (2 679 K€), le fonctionnement (2 631 K€) et les opérations propres (984 K€).

Des **charges constatées d'avance** figurent au bilan à fin 2018 pour 1 243 K€ dont 1 226 K€ relèvent des concessions. Il s'agit de la neutralisation des résultats intermédiaires de ces opérations d'aménagement concédées aux risques et profits du concessionnaire :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » pour 2 053 K€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour – 1 146 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 300 K€,
- « Mérignac Marne » pour 13 K€,
- « Bruges – Petit Bruges » pour 0 K€,
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 0 K€,
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 0 K€,
- « Gradignan – Centre-Ville pour 0 K€,
- « Le Haillan – Cœur de Ville » pour 6 K€,
- « Mérignac - Soleil » pour 0 K€.

Les avances consenties par Bordeaux Métropole se retrouvent dans les dettes de la SPL mais aussi partiellement dans sa trésorerie en 2018. Aussi, la SPL dispose au 31/12/2018 d'une **trésorerie** conséquente de 23 683 K€ au global qui se décompose comme suit :



- 10 371 K€ au titre des opérations propres et totalement liés à la convention foncière.
- 10 865 K€ au titre des concessions :
 - 821 K€ de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » (cf. § 2.2.5),
 - 3 169 K€ de l'opération « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9),
 - 1 359 K€ de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11),
 - 1 241 K€ de l'opération « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.14),
 - 1 040 K€ de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. § 2.2.18),
 - 3 235 K€ de l'opération « Bruges – Petit Bruges ». (cf. § 2.2.16).
- 2 447 K€ du secteur du fonctionnement, constitués principalement de 2 M€ placés en compte à terme et de 447 K€ sur un compte courant ouvert auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes.

Afin d'utiliser au mieux les ressources allouées par la métropole, La Fab a réalisé la fongibilité des trésoreries depuis 2018 (fait d'utiliser la trésorerie pour des opérations pour laquelle elle n'était pas prévue initialement). Cela permet d'optimiser les flux entre les opérations. Les trésoreries positives pourront être utilisées au profit d'opérations présentant un besoin de trésorerie. Ainsi, des conventions d'avance ne sont plus systématiquement contractualisées lors de la conclusion de chaque traité de concession entre la SPL et Bordeaux Métropole. Par ailleurs, des conventions financières sont mises en place entre la SPL, Bordeaux Métropole et la commune conduisant au versement direct de la participation communale à la SPL.

La trésorerie de la SPL hors concession est de 12 818 K€ à fin 2018 (contre 12 518 K€).

Un passif global essentiellement constitué de dettes à moyen et à long terme

Le total du passif du bilan hors compte de liaison s'élève à 48 150 K€ dont 5 % de capitaux propres, 9 % de provisions, 80 % de dettes à moyen et long terme et 6 % de dettes à court terme.

Les capitaux propres, grâce au résultat de l'exercice précédent, se renforcent pour atteindre 2 477 K€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, est de 5 % (versus 5 % en 2017 et 7 % en 2016). La SPL est largement dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard des missions que celle-ci lui confie.

Les provisions pour risques et charges relèvent exclusivement des concessions.

Pour mémoire, dans le cadre des écritures d'inventaire de l'Avis CNC 99-05, les concessions sont traitées comme des opérations à long terme dont le résultat est dégagé à l'achèvement. Chaque année les écritures d'inventaire basées sur l'avancement de l'opération, permettent d'équilibrer le résultat soit par des recettes à recevoir soit par des charges prévisionnelles. Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il est constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels est nulle. Le degré d'avancement de l'Opération « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles (coût de revient des éléments

cedés) supérieur aux dépenses cumulées comptabilisées au 31/12/2018, aussi une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté est comptabilisée au passif du bilan pour 4 168 K€ contre 5 266 K€ à fin 2017.

Les **dettes à moyen et long terme** (plus d'un an) sont de 38 484 K€ à fin 2018 et se composent de :

- 15 000 K€ au titre des opérations propres et totalement issus de la convention foncière (cf. § 2.2.2).
- 23 484 K€ au titre des concessions :
 - 299,5 K€ de l'avance pour la concession « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » (cf. § 2.2.5) ;
 - 2 634 K€ de l'avance pour la concession « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9) ;
 - 13 900 K€ de l'avance pour la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11) ;
 - 2 100 K€ de l'avance pour la concession « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.14) ;
 - 3 300 K€ de l'avance pour la concession « Bruges – Petit Bruges » (cf. § 2.2.16),
 - 1 200 K€ de l'avance pour la concession « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. § 2.2.18),
 - 51 K€ de dépôts de garantie versés par les locataires et les vendeurs (cautions lors des promesses de vente) des terrains acquis par la SPL dans le cadre de la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (48 K€) et de la concession « Le Haillan – Cœur de Ville » (2 K€).

Les **dettes fournisseurs**, d'un montant de 1 983 K€ dont 1 486 K€ émanent du « fonctionnement ».

Les **dettes fiscales et sociales**, de 691 K€ hors concession, sont relatives aux charges de personnel, aux cotisations sociales, à la TVA et aux autres impôts.

4. EN RESUME SUR LA SITUATION FINANCIERE DE LA SPL LA FAB POUR L'EXERCICE 2018

Pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, la SPL dispose désormais d'outils, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (24 à fin 2018 dont 10 concessions en cours, cf. § 2.2), d'instances de gouvernance et de travail (CA, AS, AG, CEC, cf. § 2.4.2) et de moyens humains (33 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont évolué en 2018 pour tenir compte des récentes modifications réglementaires et également pour simplifier les assemblées. Les représentants des collectivités et leurs services exercent le contrôle analogue (cf. § 2.4).

Le résultat d'exploitation hors concession s'étoffe en 2018 de 23 K€ pour atteindre + 42 K€ (évolution liée à l'activité de la structure). Le résultat financier augmente également de 19 K€ pour s'afficher à + 70 K€. Le résultat exceptionnel croît de moins de 1 K€ pour atterrir à 1 K€. L'impôt sur les sociétés s'alourdit de 14 K€ pour représenter 22 K€. Le résultat net qui en découle croît de 29 K€ pour parvenir à + 91 K€. L'objectif d'équilibre est atteint.

A fin 2018, la SPL bénéficie d'une trésorerie de près de 24 M€. Les conventions d'avance de trésorerie entre la SPL et Bordeaux Métropole ne sont plus systématiquement contractualisées lors de la validation de chaque traité de concession.

La SPL est dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard de la mission que cette dernière lui confie.

5. PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2019

Le Conseil d'administration du 13 décembre 2018 présente ses prévisions pour l'exercice 2019, pour la seule partie fonctionnement.

En K€ - Fonctionnement	Budget 2018	Réalisé 2018	Réalisé 2018 / Budget 2018		Budget 2019	Budget 2019 / Réalisé 2018		Budget 2019 / Budget 2018		Budget PMT 2020	Budget PMT 2020 / Budget 2019	
Produits d'exploitation	5 118	4 938	-180	-4%	4 807	-131	-3%	-311	-6%	5 099	292	6%
Charges d'exploitation	-5 090	-4 887	203	-4%	-4 769	119	-2%	321	-6%	-5 045	-276	6%
<i>dont charges de personnel</i>	<i>-2 421</i>	<i>-2 326</i>	<i>96</i>	<i>-4%</i>	<i>-2 609</i>	<i>-283</i>	<i>12%</i>	<i>-188</i>	<i>8%</i>	<i>-2 892</i>	<i>-283</i>	<i>11%</i>
Résultat d'exploitation	28	51	23	82%	38	-13	-25%	10	36%	54	16	41%
Résultat financier	0	46	46	#DIV/0!	10	-36	-78%	10	#DIV/0!			
Résultat courant avant impôts	28	97	69	247%	48	-49	-50%	20	72%			
Résultat exceptionnel	0	1	1		0	-1	-100%	0	#DIV/0!			
Impôts sur les bénéfices	0	-22	-22	#DIV/0!	-20	2	-9%	-20	#DIV/0!			
Résultat net	28	76	48	171%	28	-48	-63%	0	1%			

Les indicateurs pour l'exercice 2018 s'avèrent en réalité meilleurs que ceux budgétés (+ 23 K€ de résultat d'exploitation, + 46 K€ de résultat financier et + 48 K€ de résultat net).

Les prévisions 2019 sont proches de celles du budget 2018 mais inférieures au réalisé 2018 (- 13 K€ de résultat d'exploitation, - 48 K€ de résultat net).

Les charges de personnel passeraient de 2,3 M€ en 2018 à 2,6 M€ en 2019, soit une hausse d'environ 12 %.

Ainsi, à fin 2019, le résultat d'exploitation atteindrait + 38 K€ et le résultat net + 28 K€.

Le plan à moyen terme (PMT) pour l'année 2020 affiche un résultat d'exploitation en amélioration significative (+ 16 K€, soit + 41 %) par rapport au budget 2019.

Sur le plan capitalistique, la proposition de l'intégration de la Ville de Martignas-sur-Jalle dans le capital de la SPL, approuvée par le CA du 28 février 2013, n'est pas effective à fin 2018. Cette commune, qui a intégré Bordeaux Métropole le 1^{er} juillet 2013, est la seule ne faisant pas partie de la SPL. L'AS du 11 juin 2015 a annoncé la relance du processus, à commencer par les accords à obtenir des Conseils de Bordeaux Métropole et de la Ville de Martignas. Au moment de la rédaction du rapport, la commune ne s'est pas prononcée sur son intégration.

Parmi 13 chantiers en cours sur la mise en œuvre des îlots (cf. § 2.3.3), 3 opérations sont retirées du plan de charge 2019.

2 nouvelles concessions seront notifiées en 2019 au titre du programme *50 000 logements* : « Pessac – Pontet sud » et « Saint-Médard-en-Jalles – Dupérier ».

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

LA FAB

Identité	
Dénomination sociale :	LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE (LA FAB)
Forme juridique :	Société publique locale (SPL)
Date de constitution (immatriculation) :	24/04/2012
Durée :	99 ans
Objet social :	Conduite et développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et à l'aménagement économique de la métropole bordelaise
Siège social :	Bordeaux Métropole, esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	M. Jacques Mangon (CA du 13/06/2014)
Président Directeur Général :	M. Jacques Mangon (CA du 13/06/2014)
Directeur Général délégué :	M. Jérôme Goze (CA du 13/06/2014, du 1/09/2014 au 31/08/2019)

Capital social et composition en € En 2018

Valeur unitaire de l'action : 10 €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA	représentants à l'AS	représentants à l'AG	représentants au CEC
Bordeaux Métropole	1 186 000	59,30%	118 600	10	M. Jacques Mangon (président) M. Bernard Junca (vice-président) Mme Christine Bost Mme Isabelle Boudineau M. Alain Cazabonne Mme Sylvie Cassou-Schotte M. Michel Duchène Mme Martine Jardiné M. Michel Labardin Mme Anne-Marie Tournepiche		M. Jacques Mangon	M. Jacques Mangon Mme Christine Bost M. Michel Labardin
Commune Bordeaux	160 000	8,00%	16 000	1	Mme Elisabeth Touton		Mme Elisabeth Touton	Mme Elisabeth Touton
Commune Ambarès et Lagrave	17 160	0,86%	1 716			M. Michel Héritié	M. Michel Héritié	
Commune Ambès	4 450	0,22%	445			M. Kevin Subrenat	M. Kevin Subrenat	
Commune Artigues-Près-Bordeaux	8 590	0,43%	859			Mme Anne-Lise Jacquet	Mme Anne-Lise Jacquet	
Commune Bassens	8 720	0,44%	872			M. Jean-Pierre Turon	M. Jean-Pierre Turon	
Commune Bègles	35 240	1,76%	3 524			M. Jean-Etienne Surlève-Bazeille	M. Jean-Etienne Surlève-	
Commune Blanquefort	20 520	1,03%	2 052			Mme Véronique Ferreira	Mme Véronique Ferreira	
Commune Bouliac	4 090	0,20%	409			M. Dominique Alcalá	M. Dominique Alcalá	
Commune Bruges	17 900	0,90%	1 790			Mme Brigitte Terraza	Mme Brigitte Terraza	
Commune Carbon Blanc	9 160	0,46%	916			M. Gérard Pinston	M. Gérard Pinston	
Commune Cenon	29 890	1,49%	2 989			M. Max Guichard	M. Max Guichard	
Commune Eysines	25 470	1,27%	2 547			Mme Evelyne Frénais	Mme Evelyne Frénais	
Commune Floirac	20 790	1,04%	2 079			M. Vincent Leraut	M. Vincent Leraut	
Commune Gradignan	30 670	1,53%	3 067			M. Gérard Fabia	M. Gérard Fabia	
Commune Le Bouscat	30 790	1,54%	3 079			M. Bernard Junca	M. Bernard Junca	
Commune Le Haillan	11 480	0,57%	1 148			Monique Dardaude	Mme Andréa Kiss	
Commune Le Taillan Médoc	11 480	0,57%	1 148			Mme Agnès Laurence-Versepu	Mme Agnès Laurence-	
Commune Lormont	27 320	1,37%	2 732			M. Jean Touzeau	M. Jean Touzeau	M. Jean Touzeau
Commune Mérignac	100 000	5,00%	10 000	1	M. Thierry Trijoulet		M. Thierry Trijoulet	
Commune Pessac	90 000	4,50%	9 000	1	M. Franck Raynal	M. Jean-Michel Seintignan	M. Jean-Michel Seintignan	
Commune St Aubin de Médoc	7 440	0,37%	744			M. Bernard Barbeau	M. Bernard Barbeau	
Commune St Louis de Mont ferrand	2 710	0,14%	271			M. Jacky Bachelier	M. Jacky Bachelier	
Commune St Médard en Jalles	36 130	1,81%	3 613			M. Jacques Mangon	M. Jacques Mangon	
Commune St Vincent de Paul	1 430	0,07%	143			M. Gilles Beraud-Sudreau	M. Gilles Beraud-Sudreau	
Commune Talence	54 280	2,71%	5 428			M. Emmanuel Sallabery	M. Emmanuel Sallabery	
Commune Villenave d'Ornon	38 680	1,93%	3 868			M. Patrick Pujol	M. Patrick Pujol	
				5	Mme Anne-Lise Jacquet Mme Agnès Laurence-Versepu M. Patrick Pujol Mme Brigitte Terraza M. Jean-Pierre Turon			
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI	2 000 000	100,00%	200 000	18	18	24	28	6
TOTAL PRIVES	0	0,00%	0	0				
TOTAL GENERAL	2 000 000	100,00%	200 000	18				

Principaux indicateurs hors concession (en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires hors concession	3 922	3 744	4 501	4 758
Résultat d'exploitation	62	54	19	42
Résultat net	86	87	63	91
Effectif au 31/12	24	30	30	33
Effectif moyen annuel	20	27	30	32
Capitaux propres	2 236	2 323	2 386	2 477



KPMG AUDIT SUD-OUEST
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège Cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 82 52 52 52
Télécopie : +33 (0)5 82 52 52 51
Site internet : www.kpmg.fr

SPL La Fabrique de Bordeaux
Métropole
**Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2018
SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole
Esplanade ESP Charles de Gaulle Bordeaux Métropole
33076 Bordeaux Cedex
Ce rapport contient 31 pages



KPMG AUDIT SUD-OUEST
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège Cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 82 52 52 52
Télécopie : +33 (0)5 82 52 52 51
Site internet : www.kpmg.fr

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

Siège social : Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex
Capital social : €2.000.000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée Générale de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

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 SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018 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.

Justification des appréciations

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 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.

- La note 1.2 « Comptabilisation du chiffre d'affaires lié à la prestation Bordeaux Métropole » de l'annexe des comptes expose les règles et méthodes comptables relatives à la reconnaissance du revenu lié aux marchés de prestations ;
- La note 1.3 « Convention foncière » de l'annexe décrit les principaux mouvements de stocks relatifs aux acquisitions foncières et aux avances consenties par Bordeaux Métropole pour leur financement ;
- La note 2.2 « Valeurs d'exploitation – Concessions d'aménagement » de l'annexe précise les règles dérogatoires pour les encours de concessions d'aménagement. Leurs impacts sur les comptes de stocks, de charges constatées d'avance et de provisions pour risques et charges sont présentés dans le tableau figurant page 14 de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Par ailleurs, nous avons également vérifié les justificatifs, les hypothèses et estimations retenues pour l'application de ces principes.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités 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.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à 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.

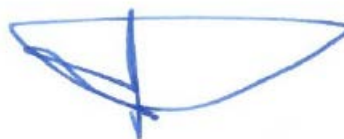
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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.

Le 17 mai 2019

KPMG Audit Sud-Ouest



Franck Cournut
Associé

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2018	Net 31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	112 843	105 165	7 678	3 689
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	301 052	222 752	78 300	60 069
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	5 208		5 208	5 208
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	419 103	327 917	91 186	68 966
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	3 114 381		3 114 381	5 414 454
En-cours de production (biens et services)	13 332 667		13 332 667	3 423 205
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	391 266		391 266	216 673
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	4 070 817		4 070 817	1 711 532
Autres créances	2 223 168		2 223 168	3 360 910
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	23 682 620		23 682 620	23 293 513
Charges constatées d'avance (3)	1 243 495		1 243 495	6 389 711
TOTAL ACTIF CIRCULANT	48 058 414		48 058 414	43 809 997
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	48 477 517	327 917	48 149 600	43 878 963
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			5 208	5 208
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES		
Capital	2 000 000	2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	19 289	16 157
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	366 488	306 980
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	91 218	62 641
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 476 995	2 385 777
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	4 167 638	5 266 839
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	4 167 638	5 266 839
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	18 440	5 687
Emprunts et dettes financières diverses (3)	38 483 900	33 979 900
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 983 027	1 288 403
Dettes fiscales et sociales	1 003 626	952 358
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)	15 974	
TOTAL DETTES	41 504 967	36 226 347
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	48 149 600	43 878 963
(1) Dont à plus d'un an (a)	23 433 500	18 933 500
(1) Dont à moins d'un an (a)	18 071 467	17 292 847
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	18 440	5 687
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	4 573 894		4 573 894	10 243 212
Production vendue (services)	3 774 894		3 774 894	4 311 318
Chiffre d'affaires net	8 348 788		8 348 788	14 554 529
Production stockée			4 029 950	-1 278 723
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			3 494	4 361
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			7 616 506	8 832 971
Autres produits			5	9
Total produits d'exploitation (I)			19 998 743	22 113 147
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			978 552	3 715 355
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			12 352 165	10 731 583
Impôts, taxes et versements assimilés			101 335	86 626
Salaires et traitements			1 606 039	1 518 959
Charges sociales			719 789	651 399
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			31 196	123 726
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			4 167 638	5 266 839
Autres charges			16	17
Total charges d'exploitation (II)			19 956 730	22 094 504
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			42 013	18 643
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			70 315	51 773
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			70 315	51 773
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)				
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			70 315	51 773
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			112 328	70 416

Compte de résultat (suite)

	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	973	
Sur opérations en capital		260
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	973	260
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		154
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		154
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	973	106
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	22 083	7 881
Total des produits (I+III+V+VII)	20 070 031	22 165 180
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	19 978 813	22 102 539
BENEFICE OU PERTE	91 218	62 641
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Annexe



- ANNEXE -

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 48 149 600€uros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire de 91 218 €uros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.

=====

FAITS CARACTÉRISTIQUES, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. FAITS CARACTÉRISTIQUES

1.1. PRESENTATION DE LA SOCIETE

La société publique locale « La Fabrique de Bordeaux Métropole » dite « La FAB » a été créée le 1^{er} avril 2012.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au RCS, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Les actionnaires publics principaux sont :

- Bordeaux Métropole	59%
- La ville de Bordeaux	8%
- La ville de Mérignac	5%

Les autres actionnaires représentent tous les autres communes, membres de Bordeaux Métropole.

Le montant du capital social de la société s'élève à 2 000 000 Euros, il est composé de 200 000 actions d'une valeur nominale de 10 Euros.

La société a pour objet :

- La conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et économique de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique.
- A cet effet, ses actionnaires pourront, dans le cadre de leurs compétences juridiques, lui confier toute opération ou action d'aménagement entrant dans le cadre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, en particulier dans le domaine de l'habitat et de l'aménagement économique, notamment dans le cadre de ZAC.
- Elle pourra mener les études préalables.
- Elle pourra procéder à toutes les acquisitions nécessaires, réaliser les études techniques et les travaux d'aménagement, effectuer les cessions et, dans le cadre de conventions de concession, mener des expropriations ou exercer le droit de préemption.
- Elle pourra aussi mener des actions et opérations immatérielles de **coordination** d'intervenants divers, de suivi et d'animation des actions décidées par ses actionnaires.
- La société pourra également réaliser, pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique, des opérations de construction d'équipements publics de toute nature participant à l'aménagement du territoire, tels que groupes scolaires, équipements sportifs, locaux administratifs...

 **Annexe**

- Enfin, elle pourra exercer toutes activités d'intérêt général concourant ou facilitant la réalisation de son objet, pour le compte de ses actionnaires.

A cet effet, la société pourra passer toute convention appropriée et effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus.

Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

1.2. COMPTABILISATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES LIE A LA PRESTATION BORDEAUX METROPOLE

Marché de prestations 2018

Au titre de l'exercice 2018, La FAB s'est vu confiée conformément à l'accord cadre 2016-2020 relatif à la mise en œuvre des programmes « 50 000 logements autour des axes de transport collectifs » et « Aménagement économique », 3 marchés subséquents pour un montant total de 3 773 000 €.

Au 31/12/2018, la facturation réalisée au fur et à mesure de l'avancement réel s'élève à 100% du montant prévu soit un chiffre d'affaires total facturé de 3 773 000€.

Chiffre d'affaires marché 2018	3 773 000,00
--------------------------------	---------------------

1.3 CONVENTION FONCIERE

Le 4 Février 2015, la FAB a signé avec Bordeaux Métropole une convention d'acquisitions foncières et immobilières, sur ses périmètres d'intervention, relatives aux projets 50 000 logements. Dans ce cadre Bordeaux Métropole a confié à la FAB une mission d'acquisition et de portage foncier à court ou moyen terme.

Afin de financer les acquisitions, objets de la convention foncière, Bordeaux Métropole a consenti à la FAB une avance en compte courant, sous la forme d'une convention de créance remboursable, d'un montant de 15 000 000€ d'une durée de 2 ans renouvelée une fois.

Courant 2018, La FAB a réalisé deux acquisitions foncières pour un montant de 933 000 € correspondant à des parcelles de la commune du Haillan.

Annexe

1.4 OPERATIONS EN COURS

Au 31/12/2018, les opérations en cours sont les suivantes :

Libellé de l'opération	Date de la convention	Nature de la convention	Durée	Rémunération aménageur de l'exercice 2018	Avance long terme
LE BOUSCAT - LIBERATION CENTRE VILLE	26/11/2014	Concession d'aménagement	6 ans	64 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 299 500€ perçue de la collectivité (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 26/11/2014, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).
EYSINES - CARES CANTINOLLE	17/03/2016	Concession d'aménagement	15 ans	134 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 2 634 000 € perçue de la collectivité (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 17 mars 2016, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).
BEGLES VILLENAVE D'ORNON - ROUTE DE TOULOUSE	19/05/2016	Concession d'aménagement	10 ans	360 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 13 900 000 € perçue au 31/12/2018 (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 19 mai 2016, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).
MERIGNAC MARNE	27/01/2017	Concession d'aménagement	8 ans	200 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 2 100 000 € perçue au 31/12/2018 (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 8 novembre 2017, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).
LA HAILLAN - CINQ CHEMINS	22/02/2018	Concession d'aménagement	6 ans	161 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 1 200 000 € perçue au 31/12/2018 (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).
BRUGES - PETIT BRUGES	06/02/2018	Concession d'aménagement	5 ans	66 732 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 3 300 000 € perçue au 31/12/2018 (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 9 mai 2018, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).
LE HAILLAN - CŒUR DE VILLE	14/08/2018	Concession d'aménagement	10 ans	57 258 €	Pas d'avance constatée au titre de cette opération au 31/12/2018
GRADIGNAN - CENTRE VILLE	24/08/2018	Concession d'aménagement	15 ans	60 968 €	Pas d'avance constatée au titre de cette opération au 31/12/2018
ST MEDARD EN JALLES - GALAXIE 4	27/04/2018	Concession d'aménagement	4 ans	18 583 €	Pas d'avance constatée au titre de cette opération au 31/12/2018
MERIGNAC SOLEIL	24/08/2018	Concession d'aménagement	15 ans	37 258 €	Pas d'avance constatée au titre de cette opération au 31/12/2018

2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

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 concernant les Sociétés d'Économie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983 est appliquée à la SPL par extension.

Annexe

Les états financiers ci-joints sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, résultant de arrêté de l'ANC n°2014-03. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a également été respecté.

2.1. IMMOBILISATIONS

2.1.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les logiciels sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Ils sont amortis en linéaire sur 12 mois ou sur 3 ans.

2.1.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue. Les taux pratiqués sont les suivants :

Immobilisations corporelles	Mode d'amortissement	Durée d'amortissement
Installations générales, agencements, aménagements	Linéaire	3 ans maximum
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	10 ans

2.2. VALEURS D'EXPLOITATION

Concessions d'aménagement

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Le règlement 99-05 du CRC édicte des règles dérogatoires pour les encours des concessions d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de concessions d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,

 **Annexe**

Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les concessions d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- a) stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,
- b) comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concessionnaire,
- c) compte de provisions pour risques et charges :
 - 1) pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
 - 2) pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
 - 3) pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des informations relatives aux encours des concessions d'aménagement.

Il convient de noter que l'application du règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été réalisée sur la base des Comptes Rendus Annuels aux Collectivités Locales (CRACL) 2018 transmis aux concédants.

NOM de l'opération	Concédant	Date de signature convention	Date expiration convention	Prise en charge résultat	Résultat prévisionnel hors part concédant	Participation du concédant	Cumul dépenses	Cumul recettes	participation concédant	Stocks 31-déc	Provision charges	Neutralisation résultat	Participation à recevoir
LE BOUSCAT Libération	Bordeaux Métropole	26/11/2014	2020	concedant	5 876 761	5 876 761	2 071 420	362 276	3 824 102	0	4 167 638	2 052 679	2 052 679
Eysines Carès Camlinolia	Bordeaux Métropole	17/03/2016	2031	concedant	9 347 616	9 347 616	2 034 793	735 834	1 833 333	611 381	0	-1 145 755	7 514 283
Bébas Villeneuve d'Omon	Bordeaux Métropole	08/04/2016	2026	concedant	19 962 740	19 962 740	12 117 925	1 813 162	1 666 667	8 337 750	0	300 347	18 296 073
Mérignac Mame	Bordeaux Métropole	28/08/2017	2025	concedant	14 357 320	14 357 320	860 804	6 387	0	841 075	0	13 342	14 357 320
Hallain Cinq Chemins	Bordeaux Métropole	22/02/2018	2024	concedant	214 984	-214 984	166 668	367	0	166 511	0	-10	214 984
Bugues Petit Buges	Bordeaux Métropole	06/02/2018	2023	concedant	839 615	-839 615	105 126	2 040	0	102 806	0	280	-839 615
Hallain Coeur de Ville	Bordeaux Métropole	14/08/2018	2028	concedant	7 337 668	-7 337 668	2 986 210	4 997	0	2 975 713	0	6 501	7 337 668
Gradignan Centre Ville	Bordeaux Métropole	24/08/2018	2033	concedant	9 144 828	-9 144 828	61 446	0	0	61 446	0	0	9 144 828
St Médard En Jalles - Galaxie 4	Bordeaux Métropole	27/04/2018	2022	concedant	418 788	-418 788	24 802	0	0	24 802	0	0	418 788
Mérignac Soleil	Bordeaux Métropole	24/08/2018	2033	concedant	51 174 016	-51 174 016	211 184	0	0	211 184	0	0	-51 174 016
					19 582 422	-19 582 422	20 640 578	2 925 063	7 324 102	13 332 667	4 167 638	1 226 364	-26 996 574

- 1 Nom de la collectivité contractante
- 2 Date signature de la convention par la semi et le concédant
- 3 Date d'expiration de la convention
- 4 Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concedant ,cessionnaire ,risques partagés)
- 5 Résultat de l'opération hors participation du concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
- 6 Participation du concédant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
- 7 Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12
- 8 Montant du cumul des produits hors participations du concédant comptabilisées au 31/12
- 9 Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12
- 10 Montant de stocks de concessions d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus)
- 11 Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas où les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
- 12 Montant du compte 482, débiteur ou créditeur au 31/12
- 13 Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées



2.3. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour charges à venir sur concessions d'aménagement

Lorsqu'à la fin d'un exercice, le coût de revient calculé des éléments cédés dans le cadre d'une opération concédée aux risques du concessionnaire est supérieur aux coûts comptabilisés, une provision pour charges prévisionnelles est dotée conformément aux prescriptions du règlement du CRC.

2.4. CREANCES

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

2.5. INDEMNITES DE DEPARTS A LA RETRAITE

Conformément au choix laissé par le Code de Commerce le montant des engagements de la société en matière d'indemnités de départ à la retraite des salariés ne fait pas l'objet d'une provision.

La méthode de calcul utilisée par l'organisme est la méthode dite prospective avec des départs de mise en retraite à 65 ans.

L'évaluation a été calculée selon les modalités prévues par la convention collective.

Pour le calcul de cet engagement, il a été appliqué différents coefficients de probabilité à savoir :

- ✓ Coefficient de probabilité d'atteinte d'âge de la retraite,
- ✓ Coefficient de probabilité de maintien dans l'entreprise jusqu'à l'âge de la retraite,
- ✓ Coefficient d'augmentation des salaires,
- ✓ Coefficient d'actualisation des indemnités de départ à la retraite.

2.6. CICE

Le Crédit d'impôt Compétitivité Emploi (CICE) est comptabilisé en compte 649 conformément aux recommandations ANC.

2.7. AUTRES INFORMATIONS

Les comptes de la société prennent en compte les honoraires comptabilisés au titre du commissaire aux comptes pour un montant de 16 200 Euros HT.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Valeurs brutes				
Immobilisations incorporelles	98 528	14 315		112 843
Immobilisations corporelles	261 951	39 101		301 052
Immobilisations financières	5 208			5 208
Total	365 687	53 416		419 103
Amortissements & provisions :				
Immobilisations incorporelles	94 839	10 326		105 165
Immobilisations corporelles	201 882	20 870		222 752
Immobilisations financières				
Total	296 721	31 196		327 917
ACTIF NET				91 186

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 7 542 688 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	5 208	5 208	
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	4 070 817	4 070 817	
Autres	2 223 168	2 223 168	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	1 243 495	1 243 495	
Total	7 542 688	7 542 688	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Fournisseurs - rabais, rem., rist.	622
Charges sociales - produits à recev	1 881
Etat-produits à recevoir	71 285
Interets courus à recevoir	18 772
Total	92 560

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 2 000 000,00 euros décomposé en 200 000 titres d'une valeur nominale de 10,00 euros.

Affectation du résultat

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	306 980
Résultat de l'exercice précédent	62 641
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	369 620
Affectations aux réserves	3 132
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	366 488
Total des affectations	369 620

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2018	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2018
Capital	2 000 000				2 000 000
Réserve légale	16 157	3 132	3 132		19 289
Report à Nouveau	306 980	366 488	366 488	306 980	366 488
Résultat de l'exercice	62 641	-62 641	91 218	62 641	91 218
Total Capitaux Propres	2 385 777	306 980	460 838	369 620	2 476 995

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	5 266 839	4 167 638	5 266 839		4 167 638
Total	5 266 839	4 167 638	5 266 839		4 167 638
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		4 167 638	5 266 839		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 41 504 967 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	18 440	18 440		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	23 483 900	50 400	15 899 500	7 534 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 983 027	1 983 027		
Dettes fiscales et sociales	1 003 626	1 003 626		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	15 000 000	15 000 000		
Produits constatés d'avance	15 974	15 974		
Total	41 504 967	18 071 467	15 899 500	7 534 000
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	-4 504 000			
(**) Dont envers les associés	15 000 000			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs d exploitation-fnp	1 028 966
Interets courus a payer	18 440
Personnel-dettes provisions cp	79 474
Org soc-charges sociales s/conges p	34 582
Org soc-autres charges Ó payer	32 494
Total	1 193 956

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Neutralisation du resultat intermed	1 226 394		
Charges constatees d avance	17 101		
Total	1 243 495		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRALISATION DU BONI	10		
Produits constatees d avance	15 964		
Total	15 974		

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation		
791100 - Transfert affectant marge comm.	2 289 069	
791200 - Remunerations operations de concess	1 159 799	
791380 - Transf charges pour charges prev	-1 099 201	
	2 349 667	
Total	2 349 667	

Les flux du compte 7911 correspondent aux transferts de terrains de l'opération Convention foncière aux opérations de concessions. Ces transferts sont valorisés à leur prix de revient.

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 32,26 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	22	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	8	
Ouvriers		
Total	30	

Engagements de retraite

Montant des engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées : 70 308€.

Crédit d'impôt compétitivité et emploi

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises à travers notamment des efforts en matière de politique d'investissements et de développement.

Au titre de l'exercice 2018, le montant du CICE s'élève à 38 294€.

Bilan et Compte de résultat par activité



Bilan et Cpte de résultat par activité 2018

ACTIF	Exercice 2018 - MONTANTS NET				TOTAL
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et de développement					
Concessions, brevets et droits assimilés	7 678				7 678
Fonds commercial (1)					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours			0		0
Av. & acptes s/immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions					
Inst.techniq, matériel & outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	78 300				78 300
Immobilisations corporelles en cours					
Av. & acomptes s/immos corporelles					
Immobilisations financières (2)					
Participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	5 208				5 208
TOTAL I	91 186	0	0	0	91 186
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en cours					
Mat. prem et autres approvisionnements				3 114 381	3 114 381
En cours de production biens		13 332 667			13 332 667
En cours de production services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Av. & acomptes versés s/commande	2 900	388 366			391 266
Créances					
Créances clients et comptes rattachés (3)	2 263 800	1 807 017			4 070 817
Mandants	0				
Autres créances (3)	367 126	872 023		984 020	2 223 169
Capital souscrit appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	2 446 871	10 864 591		10 371 157	23 682 620
Charges constatées d'avance (3)	17 101	1 226 394			1 243 495
TOTAL II	5 097 798	28 491 058	0	14 469 558	48 058 414
Charges à répartir s/plusieurs exercices (III)					0
Primes de remboursement obligations (IV)					0
Ecarts de conversion actif (V)					0
TOTAL VI (I+II+III+IV+V)	5 188 984	28 491 058	0	14 469 558	48 149 600
Comptes de liaison (VII)	0	3 361 029	0	549 070	3 910 100
TOTAL GENERAL - ACTIF	5 188 984	31 852 087	0	15 018 629	52 059 699
(1) DONT DROIT AU BAIL					
(2) DONT PART A MOINS D'UN AN (BRUT)					
(3) DONT PART A PLUS D'UN AN (BRUT)					

Bilan et Cpte de résultat par activité 2018

PASSIF	Exercice 2018 - MONTANTS NET				
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	TOTAL
CAPITAUX PROPRES					
Capital (1) (*)	2 000 000				2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport					
Ecart de réévaluation (2)					
Réserves					
Réserve légale	19 289				19 289
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées (3)					
Autres réserves					
Report à nouveau	366 488				366 488
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	75 965			15 253	91 218
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL I	2 461 743			15 253	2 476 995
AUTRES FONDS PROPRES					
Produits des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Droit du concédant					
TOTAL I BIS					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Provisions pour risques					
Provisions pour charges		4 167 638			4 167 638
TOTAL II		4 167 638			4 167 638
DETTES (4)					
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	3 402	14 931		106	18 440
Emprunts et dettes financières divers (6)		23 483 900		15 000 000	38 483 900
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 486 219	496 588		220	1 983 027
Dettes fiscales et sociales	687 619	312 956		3 050	1 003 626
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Mandats					
Autres dettes					
Produits constatés d'avance (4)		15 974			15 974
TOTAL III	2 177 241	24 324 350		15 003 376	41 504 967
Ecarts de conversion passif (IV)					
TOTAL V (I+I bis+II+III+IV)	4 638 983	28 491 988		15 018 629	48 149 600
Comptes de liaison (VI)	550 000	3 360 100			3 910 100
TOTAL GENERAL - PASSIF	5 188 983	31 852 087		15 018 629	52 059 699
RENOIS :					
(1) ECART DE REEVAL. INC. AU CAPITAL					
(2) DONT ECART DE REEVAL. LIBRE					
(3) DONT RESERVES. REGL. PLUS-VALUES A LT.					
(4) DONT A PLUS D'UN AN					
DONT A MOINS D'UN AN					
(5) DONT CONC.BANC.COUR.SOL.CRED.BQ/CCP					
(6) DONT EMPRUNTS PARTICIPATIFS					
(*) DONT VERSE					

Bilan et Cpte de résultat par activité 2018

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2018 - MONTANTS NET				
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	TOTAL
Produits d'exploitation (1)					
Vente de marchandises		0			
Production vendue biens et produits		3 590 394		983 500	4 573 894
Production vendue services	3 774 894	0			3 774 894
Montant net du chiffre d'affaires	3 774 894	3 590 394	0	983 500	8 348 788
Production stockée biens et produits		6 330 022		-2 300 073	4 029 950
Production stockée services					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation	3 494				3 494
Reprise s/prov. & amort. - transf. de charges	1 159 799	4 167 638		2 289 069	7 616 506
Autres produits	3	0		1	5
TOTAL I Produits d'exploitation	4 938 191	14 088 054	0	972 498	19 998 743
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stocks de marchandises					
Achats de mat. Prem. et autres approv.				978 552	978 552
Variat* de stocks mat. prem. & autres approv.					
Autres achats et charges externes (3)	2 428 949	9 920 407		2 810	12 352 165
Impôts, taxes et versements assimilés	101 335				101 335
Salaires et traitements	1 606 039				1 606 039
Charges sociales	719 789				719 789
<i>Dotations aux amortissements & provisions</i>					
Dot. aux amort. sur immobilisations	31 196				31 196
Dot. aux provisions sur immobilisations					
Dot. aux provisions sur actif circulant					
Dot. aux provisions pour risques et charges		4 167 638			4 167 638
Autres charges	4	10		2	16
TOTAL II Charges d'exploitation	4 887 312	14 088 054	0	981 363	19 956 730
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	50 879	0	0	-8 866	42 013
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					0
Perte supportée ou bénéfice transférée (IV)					0
Produits financiers					
Pdts fin. de participations					
Pdts fin. autres val.mob et créances de l'actif immobilisé					
Autres intérêts et produits assimilés	46 196			24 118	70 315
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement					
TOTAL V Produits financiers	46 196	0	0	24 118	70 315
Charges financières					
Dot. financières amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées					
Différences négatives de change					
Ch. nettes s/ces. de val. Mobilières placement					
TOTAL VI Charges financières	0	0	0	0	0
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	46 196	0	0	24 118	70 315
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	97 075	0	0	15 253	112 328

Bilan et Cpte de résultat par activité 2018

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2018 - MONTANTS NET				TOTAL
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	
Produits exceptionnels					
Pdts except. sur opérations de gestion					
Pdts except. sur opérations en capital	973				973
Reprises sur prov. & transferts de charges	0				
TOTAL VII Produits exceptionnels	973	0	0	0	973
Charges exceptionnelles					
Ch. except. sur opérations de gestion					
Ch. except. sur opérations en capital					
Dot. except. amortissements et provisions					
TOTAL VIII Charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	973	0	0	0	973
Participat ^o salariés aux résultats (IX)	0				0
Impôts sur les bénéfices (X)	22 083				22 083
TOTAL des produits (I+III+V+VII)	4 985 361	14 088 054	0	996 616	20 070 031
TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 909 395	14 088 054	0	981 363	19 978 813
BENEFICE OU PERTE	75 965	0	0	15 253	91 218
RENVOIS					
(1) DONT PRODUITS S/EX. ANTERIEURS					
(2) DONT CHARGES S/EX.ANTERIEURS					
(3) DT - CREDIT BAIL MOBILIER					
- CREDIT BAIL IMMOBILIER					

D-2019/513

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la Ville aux acquéreurs. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

La Ville de a mis en place depuis 2011 un dispositif de soutien à l'accession à la propriété comprenant deux volets :

- d'un côté : la mise en œuvre de quotas obligatoires de production de logements abordables dans les projets immobiliers, avec l'objectif d'atteindre 20% de la production neuve ;
- de l'autre : l'octroi d'aides directes aux acquéreurs souhaitant acheter leur résidence principale à Bordeaux (Passeport 1er Logement).

Cette aide, initialement destinée aux primo-accédants, a été ouverte en 2017 aux secundo-accédants pour l'acquisition de logements non finis. Cette modification du dispositif permet de prendre en compte les évolutions sociétales. L'agrandissement des cellules familiales, le souhait de revivre en ville, les séparations, le vieillissement de la population sont autant de phénomènes qui peuvent amener des personnes déjà propriétaires à vendre leur bien actuel pour en acquérir un autre plus adapté à leurs besoins. Le concept de logement non fini pourra apporter une réponse à ces besoins compte tenu de son prix encadré et de l'évolutivité qu'il propose.

Les modalités d'octroi des aides sont précisées dans le règlement d'intervention du dispositif d'aide à l'accession à la propriété de la Ville de Bordeaux, présenté en Conseil municipal du 09 mai 2017 sous la référence D-2017/191.

Les aides de la Ville sont accordées, sous conditions de ressources du Prêt à Taux Zéro de l'Etat (PTZ) aux ménages sus cités, sur la base d'un montant de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition familiale.

L'aide est accordée pour l'acquisition :

- d'un logement neuf commercialisé aux conditions de prix de vente fixées dans le règlement d'intervention de la Ville de Bordeaux ;
- d'un logement ancien sur le périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien ;
- d'un logement mis en vente par un organisme de logement social selon les conditions des articles L.443-7 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme, sous condition de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du bien ;
- d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à sa remise à neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code Général des Impôts,

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.

En cas de non-respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 12 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 45 000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, qu'ils soient finis ou non finis, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition.

Pour les logements anciens ou les logements issus d'un changement de destination, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires qu'il devra justifier par la fourniture de factures au plus tard dans un délai d'un an. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

D-2019/514

Aides aux propriétaires en obligation de travaux issue d'une déclaration d'utilité publique. Subventions de la Ville. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente 83% des résidences principales à Bordeaux, la Ville et ses partenaires cofinancent des dispositifs incitatifs d'amélioration du parc privé s'inscrivant dans la réglementation de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre historique ainsi que le Programme d'Intérêt Général sur le reste de la Ville permettent ainsi de couvrir l'ensemble de la commune d'un outil d'accompagnement et de financement des travaux d'amélioration du parc privé.

Afin d'avoir une action significative et effective sur la réhabilitation des logements les plus dégradés, la Ville de Bordeaux accompagne ces dispositifs incitatifs, d'outils à portée prescriptive et obligatoire dans le cadre d'opérations de restauration immobilière au sens de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme. Ces opérations d'aménagement et de mise en valeur ont pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles à l'intérieur d'un périmètre délimité après enquête publique.

Si la nécessité de réaliser ces travaux lourds est bien confirmée par déclaration d'utilité publique, il reste que certains propriétaires volontaires n'ont pas capacité financière d'assurer les travaux de remise aux normes.

Aussi, par délibération du 15 juillet 2013, la Ville de Bordeaux a décidé d'accorder une subvention aux propriétaires en injonction de travaux en DUP, y compris hors périmètres de restauration immobilière dans le cas des DUP à l'immeuble, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires de locaux commerciaux selon leur niveau de ressources ou propriétaires bailleurs en fonction du niveau de conventionnement du loyer retenu par ce dernier.

Cette aide spécifique permet ainsi d'apporter une subvention majorée à la réhabilitation des logements du parc privé aux propriétaires en obligation de travaux, dans un cadre complémentaire aux dispositifs découlant de l'Anah.

Ainsi, en application de la délibération du 15 juillet 2013, il est proposé d'accorder, une aide de la Ville pour le projet présenté dans le tableau en annexe et qui représente un montant total de subventions de 1 404 euros.

Le versement des subventions de la Ville interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation des factures détaillées et des photos des travaux réalisés.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder aux bénéficiaires les subventions indiquées pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé.

Ces subventions seront imputées sur le compte 20422 - fonction 72, pour la Ville.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

D-2019/515

Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente plus de 80% des résidences principales à Bordeaux, la Ville et ses partenaires cofinancent des dispositifs incitatifs d'amélioration du parc privé.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre historique ainsi que le Programme d'Intérêt Général sur le reste de la Ville permettent ainsi de couvrir l'ensemble de la commune d'un outil d'accompagnement et de financement des travaux d'amélioration du parc privé.

Au-delà de ces dispositifs relativement contraints en termes de plafonds de ressources et de travaux éligibles, la Ville de Bordeaux a mis en place par délibération du 16 décembre 2013 un régime d'aide plus souple qui permet d'accompagner des propriétaires occupants aux ressources légèrement plus élevées que celles prises en compte par l'Anah, mais également des propriétaires bailleurs dont les logements ne nécessitent pas des travaux aussi lourds que ceux imposés par l'Anah, tout en s'engageant à pratiquer des loyers modérés. Ce système d'aide permet également de soutenir la réhabilitation thermique des copropriétés dégradées. Par délibération du 29 septembre 2015, ce régime a également été élargi aux projets d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés et aux projets d'habitat groupé réalisés par des associations au bénéfice de publics spécifiques.

Il permet ainsi d'apporter un système d'aide complet et évolutif à la réhabilitation des logements du parc privé, dans un cadre complémentaire aux dispositifs découlant de l'Anah.

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville pour les 7 projets présentés dans le tableau en annexe et qui représentent un montant total de subventions de 13 465 euros.

Le versement des subventions de la Ville interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation des factures détaillées et des photos des travaux réalisés.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder aux bénéficiaires les subventions indiquées pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé.

Ces subventions seront imputées sur la sous fonction 72, compte 20422 pour la Ville.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

D-2019/516
PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain à volet réhabilitation des copropriétés fragiles ou dégradées du centre historique de Bordeaux. Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente plus de 80% des résidences principales à Bordeaux, la Ville et ses partenaires cofinancent des dispositifs incitatifs d'amélioration du parc privé s'inscrivant dans la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain à volet réhabilitation des copropriétés dégradées ou fragiles du centre historique de Bordeaux (OPAH RU – CD) vise à requalifier durablement l'habitat privé sur le secteur du centre ancien de Bordeaux, en accompagnant techniquement et financièrement les propriétaires privés du centre-ville, qu'ils soient occupants ou bailleurs, dans la réalisation de travaux.

Le volet « réhabilitation des copropriétés dégradées » permet de répondre à une caractéristique prépondérante du parc immobilier ancien de Bordeaux et déployer de manière expérimentale des moyens opérationnels dédiés pour remettre en état les petites copropriétés fragiles ou dégradées du centre historique.

Ce dispositif porté par la Ville de Bordeaux, sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine conformément aux transferts de compétences issus de la loi Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, a été validé en conseil municipal le 6 mars dernier et complète sur le plan incitatif les outils opérationnels mis en place par la commune, notamment le Programme de rénovation des quartiers anciens dégradés (PRQAD) et la concession d'aménagement, pour mettre en œuvre le projet urbain [re]Centre.

La convention de financement relative à l'OPAH RU – CD signée le 27 avril 2017 fixe les objectifs opérationnels du dispositif. Elle établit pour 5 ans le cadre partenarial dans lequel les propriétaires situés dans le centre ancien de Bordeaux pourront bénéficier de subventions pour rénover leur logement.

Ainsi, l'ANAH, l'Etat, la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, l'Etablissement public à caractère administratif (EPA) Euratlantique, la Caisse des dépôts et consignations (CDC), Procivis de la Gironde, Procivis les Prévoyants, Action Logement, la Caisse d'allocations familiales (CAF), le Fond de solidarité logement (FSL), l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL), la Fondation Abbé Pierre ont-ils précisé leurs engagements techniques et financiers pour la période 2017- 2022.

Par ailleurs, Incité a été missionnée par voie d'appel d'offre pour accompagner les propriétaires de manière individualisée et gratuite tout au long de leur projet. L'animateur du dispositif constitue à ce titre un guichet unique pour la perception des subventions.

Les aides financières mobilisées dans le cadre de l'OPAH RU- CD permettent de répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires bailleurs à offrir à leurs locataires des conditions de vie de qualité et des loyers modérés (conventionnés),

- accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes (plafonds ANAH) dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine,
- accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) ou d'une Déclaration d'utilité publique (DUP),
- aider les propriétaires à réaliser des équipements résidentiels permettant d'améliorer le confort d'usage des immeubles (locaux vélos, locaux poussettes, locaux poubelles, stationnements).
- accompagner les syndicats de copropriété dont la réalisation d'un diagnostic multicritère mené dans le cadre de l'OPAH a confirmé la nécessité d'une intervention globale.

Au titre des actions visant à l'amélioration des logements, les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, ou les syndicats de copropriétaires d'une copropriété dégradée sont donc susceptibles de bénéficier d'aides de la Ville.

Dans ce cadre, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 6 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 19 448 euros.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'ANAH pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence.

Concernant la création ou l'amélioration des équipements résidentiels, une convention de gestion financière entre la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions de Bordeaux Métropole aux propriétaires pour ce type de travaux.

A ce titre, il est proposé d'accorder une aide de Bordeaux Métropole pour les 3 projets listés dans le tableau annexé et qui représentent un montant total de 4 400 euros.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires les subventions de la Ville de Bordeaux, conformément aux montants indiqués dans les tableaux annexés.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur le budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

D-2019/517

Programme d'Intérêt Général métropolitain. « Un logement pour tous au sein du parc privé de Bordeaux Métropole ». Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente plus de 80% des résidences principales à Bordeaux, la Ville et ses partenaires cofinancent des dispositifs incitatifs d'amélioration du parc privé s'inscrivant dans la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

En complément de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat « Renouvellement urbain et hôtels meublés » (OPAH-RU) qui permet apporter des aides aux propriétaires pour la rénovation de logements du parc privé sur le centre ancien, la Ville de Bordeaux a décidé de s'inscrire dans le Programme d'intérêt général (PIG) mis en place par Bordeaux Métropole afin d'accompagner l'amélioration des logements sur le reste de la commune.

L'inscription dans ce dispositif communautaire a été décidée par délibération n°2013/745 du 16 décembre 2013 et les modalités d'aide aux propriétaires ont été précisées dans la convention communale signée le 23 janvier 2014.

Ce PIG a pour objectif :

- de mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- d'encourager la rénovation thermique afin d'améliorer le confort des logements, et de lutter contre la précarité énergétique,
- d'encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées,
- de développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Dans ce cadre, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) sont donc susceptibles de bénéficier d'aides financières de la Ville.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 23 projets listés dans le tableau annexé, pour un montant total de 94 874 euros.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'Anah pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

Pour éviter de faire porter aux propriétaires les plus fragiles des avances sur travaux trop importantes, les aides de la Ville au bénéfice des propriétaires occupants très modestes, pourront être versées directement aux entreprises dans une logique de tiers payant. Dans ce cas, l'aide de la Ville sera versée au vu de l'ensemble des factures et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits sur le projet.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous-fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL