

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 05/06/2024
ID Télétransmission : 033-213300635-20240604-136899-DE-1-1

**Séance du mardi 4 juin 2024
D-2024/143**

Date de mise en ligne : 06/06/2024

certifié exact,

Aujourd'hui 4 juin 2024, à 10h04,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Présidence de Madame Claudine BICHET de 12H30 à 13H43
Suspension de séance de 13H43 à 14H53

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Léa ANDRE, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Pierre HURMIC présent sauf de 13H41 à 13H43, Monsieur Cyrille JABER présent sauf de 11H53 à 14H53, Monsieur Matthieu MANGIN présent à partir de 10H35, Monsieur Maxime PAPIN présent à partir de 11H00, Monsieur Thomas CAZENAVE présent jusqu'à 13H43, Madame Brigitte BLOCH présente à partir de 14H53, Madame Marie-Julie POULAT présente à partir de 15H15, Madame Sylvie JUSTOME présente à partir de 16H20

Excusés :

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DATOS, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

Rapport d'observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la SAEML ' Bordeaux Métropole Aménagement ' (BMA)- Information du Conseil Municipal

Monsieur Bernard G BLANC, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la législation en vigueur et suite au courrier du Président de la Chambre Régionale des Comptes de la Nouvelle Aquitaine du 16 mai dernier, vous trouverez annexé ci-après le rapport comportant les observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la SAEML « Bordeaux Métropole Aménagement » (BMA), concernant les exercices 2018 à 2022 et les réponses qui ont été apportées.

J'attire votre attention sur le caractère confidentiel de ce document jusqu'à sa publication.

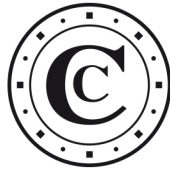
Je vous prie de bien vouloir en prendre acte.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 4 juin 2024

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Bernard G BLANC



Le président

Bordeaux, le 16 mai 2024

à

Dossier suivi par : Myriam Lagarde, greffière de la 1re section
Tél. : 05 56 56 47 00
Mél. : na-greffe@crtc.ccomptes.fr
Nos références à rappeler KSP GD240171 CRC
Contrôle n° 2023-000802

Monsieur Pierre Hurmic
Maire de la commune de Bordeaux
Hôtel de Ville – Place Pey Berland
33000 Bordeaux

Objet : notification du rapport d'observations définitives relatives
au contrôle des comptes et de la gestion de la SAEML
« Bordeaux Métropole Aménagement » (BMA)

pierre.hurmic@mairie-bordeaux.fr

P.J. : 1 rapport d'observations définitives

Envoi dématérialisé avec accusé de réception
(Article R. 241-9 du code des juridictions financières)

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport comportant les observations définitives de la chambre sur la gestion de la société anonyme d'économie mixte locale « Bordeaux Métropole Aménagement » concernant les exercices 2018 à 2022 et les réponses qui ont été apportées. Cette notification vous est faite en votre qualité d'ordonnateur de la commune de Bordeaux, collectivité actionnaire de la société anonyme d'économie mixte locale « Bordeaux Métropole Aménagement ».

Il conviendra d'inscrire ce document à l'ordre du jour de votre assemblée délibérante dès sa plus proche réunion. Dans cette perspective, le rapport et les réponses seront joints à la convocation adressée à chacun de ses membres.

Ce document sera publié sur le site internet des juridictions financières une fois présenté à votre organe délibérant et au plus tard dans un délai de deux mois suivant la présente notification, conformément à l'article L. 243-6 du code des juridictions financières. Je vous rappelle cependant que, jusqu'à sa publication, ce document revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de protéger.

En application de l'article R. 243-14 du code des juridictions financières, je vous demande d'informer le greffe de la date de la plus proche réunion de votre assemblée délibérante et de lui communiquer en temps utile copie de son ordre du jour.

Paul Serre
conseiller maître à la Cour des comptes



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE LOCALE « BORDEAUX MÉTROPOLE AMÉNAGEMENT »

(Département de la Gironde)

Exercices 2018 et suivants

Le présent document a été délibéré par la chambre le 20 février 2024.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----------|
| SYNTHÈSE..... | 3 |
| RECOMMANDATIONS..... | 4 |
| ÉLÉMENTS DE PROCÉDURE..... | 5 |
| 1 UNE SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT QUINQUAGÉNAIRE..... | 6 |
| 1.1 Une société créée il y a un peu plus de cinquante ans..... | 6 |
| 1.2 Un outil à la disposition des collectivités locales..... | 8 |
| 1.3 Des ressources humaines en croissance, largement féminisées | 10 |
| 1.4 Deux filiales, dont l'une dédiée à une opération d'aménagement | 12 |
| 1.4.1 Une filiale dédiée à la gestion de l'immeuble accueillant la société..... | 12 |
| 1.4.2 Une filiale dédiée à la zone d'aménagement concerté « Bastide – Niel »..... | 13 |
| 2 FIABILITÉ DES COMPTES : QUELQUES PISTES D'AMÉLIORATION | 13 |
| 2.1 Des erreurs à rectifier dans certaines publications de la société | 14 |
| 2.1.1 Des rapports de gestion à améliorer | 14 |
| 2.1.2 Des ventes de terrains non reportées et parfois mal comptabilisées | 15 |
| 2.1.3 Une annexe aux comptes perfectible..... | 16 |
| 3 UNE SANTÉ FINANCIÈRE À PRÉSERVER | 17 |
| 3.1 Une rentabilité en diminution sur la période observée..... | 18 |
| 3.1.1 Un résultat d'exploitation en forte hausse..... | 18 |
| 3.1.2 Des résultats financiers et exceptionnels en forte baisse..... | 20 |
| 3.1.3 Un excédent brut d'exploitation en croissance | 21 |
| 3.1.4 Mais une capacité d'autofinancement en diminution..... | 21 |
| 3.2 L'évolution de la situation bilancielle | 22 |
| 3.2.1 L'endettement et les charges financières ont augmenté..... | 22 |
| 3.2.2 Une trésorerie conséquente | 22 |
| 3.3 Perspectives 2023 : un appel à la vigilance..... | 23 |
| 3.3.1 Un chiffre d'affaires prévisionnel en hausse..... | 23 |
| 3.3.2 Des charges d'exploitation contenues | 23 |
| 3.3.3 Un résultat 2023 que la société annonce en léger excédent | 23 |
| 4 DES OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES | 24 |
| 4.1 Trois opérations terminées mais non clôturées par Bordeaux-Métropole..... | 25 |
| 4.1.1 La ZAC « Cœur de Jalles » à Saint-Médard-en-Jalles (1997–2010) | 25 |
| 4.1.2 La ZAC Chaigneau-Bichon à Lormont (2002–2013) | 26 |
| 4.1.3 La ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux (1997–2014)..... | 27 |
| 4.1.4 L'attente de la clôture par Bordeaux-Métropole | 28 |
| 4.2 Une opération en phase d'achèvement : le centre-ville de Mérignac..... | 29 |
| 4.2.1 Un projet lancé en parallèle de l'arrivée du tramway | 29 |
| 4.2.2 Une minoration de la participation publique envisagée..... | 30 |

| | |
|--|-----------|
| 4.3 Une opération de Bordeaux-Métropole à forts enjeux, sur la rive droite de Bordeaux | 31 |
| 4.3.1 Un ambitieux projet d'écoquartier | 31 |
| 4.3.2 Un projet bien avancé en 2023 | 33 |
| 4.3.3 Des difficultés à obtenir la libération de certaines emprises | 35 |
| 4.3.4 Le délicat sujet d'une occupation illégale par une société privée | 36 |
| 4.3.5 Financement de l'opération : un budget en hausse de 25 % | 42 |
| 4.3.6 Un contexte porteur de risque pour la filiale dédiée | 43 |
| 5 UN MODÈLE ÉCONOMIQUE EN TRANSFORMATION | 46 |
| 5.1 La SEM intervient en économie de marché | 46 |
| 5.1.1 Les mandats et les concessions s'effectuent en cadre concurrentiel | 46 |
| 5.1.2 Les opérations propres sont sujettes à la conjoncture | 46 |
| 5.1.3 L'un des clients occupe un poids prépondérant | 47 |
| 5.1.4 L'absence de réserves et la demande de distribution de dividendes | 48 |
| 5.2 Des solutions à l'étude | 48 |
| 5.2.1 La diversification du chiffre d'affaires | 48 |
| 5.2.2 La création éventuelle d'une société publique locale | 49 |
| ANNEXES | 51 |
| Annexe n° 1. Tableaux de fiabilité des comptes | 52 |
| Annexe n° 2. Tableaux d'analyse financière | 55 |
| Annexe n° 3. Tableaux d'analyse financière SAS Bastide-Niel | 58 |
| Annexe n° 4. Liste des mandats obtenus par BMA 2018-2022 | 60 |
| Annexe n° 5. Liste des abréviations | 61 |

SYNTHÈSE

Une société, trois types d'activités

Bordeaux-Métropole Aménagement (BMA) est une société d'économie mixte créée il y a un peu plus de 50 ans en vue de réaliser de grandes opérations d'aménagement urbain. Son actionnaire principal, à 45 %, est la ville de Bordeaux, aux côtés d'autres actionnaires publics comme Bordeaux-Métropole. Après des difficultés financières dans les années 90, elle a renoué avec la croissance à la suite d'un plan de transformation efficace. Elle emploie aujourd'hui environ 40 salariés selon les années et dispose de deux filiales.

Elle a réalisé des opérations d'aménagement emblématiques de l'agglomération bordelaise pour le compte de Bordeaux-Métropole, en particulier sur la rive droite de la Garonne, à Bordeaux ainsi que dans les centres-villes de Mérignac et de Saint-Médard-en-Jalles.

Elle exerce, outre ces opérations d'aménagement urbains, deux autres types d'activités. En premier lieu, elle agit sous mandat de personnes publiques, essentiellement la région Nouvelle-Aquitaine dont elle assure la construction et l'entretien des bâtiments scolaires de la compétence de celle-ci. En second lieu, elle réalise pour son propre compte des opérations immobilières (construction, entretien, gestion) d'intérêt général (centre d'accueil pour demandeurs d'asile, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, résidences étudiantes).

Un modèle économique en évolution

La situation financière de BMA est actuellement satisfaisante. Sa rentabilité a légèrement diminué au cours de la période écoulée (les charges ont augmenté davantage que les produits) mais sa pérennité s'est en revanche renforcée (la situation bilancielle s'est améliorée, le contrat avec la région Nouvelle-Aquitaine a été renouvelé). La société doit toutefois veiller à préserver cette santé financière au regard de la dégradation généralisée du contexte économique et des aléas qu'elle rencontre dans certaines opérations, en particulier le conflit qui l'oppose à un opérateur privé dans le cadre de la zone d'aménagement concerté « Bastide-Niel » réalisée par une de ses filiales dont elle détient plus de 50 % des parts.

Pour la période à venir, la société réfléchit à des évolutions. L'environnement concurrentiel pour certaines activités, la dépendance à un client prépondérant pour d'autres ainsi que la hausse des taux d'intérêt l'invitent à repenser son activité. Les pistes à l'étude sont une diversification ainsi que, le cas échéant, la création d'une société publique locale dédiée afin d'améliorer l'accès aux mandats publics de maîtrise d'ouvrage déléguée.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1. améliorer la rigueur des informations portées dans les rapports de gestion, les comptes annuels, l'annexe et la comptabilité par activités, afin qu'il n'y ait plus d'écart entre les différents documents. *[Non mise en œuvre]*

Recommandation n° 2. faire apparaître dans l'annexe des comptes les sommes à verser aux collectivités territoriales concédantes et actualiser la référence juridique obsolète. *[Non mise en œuvre]*

Recommandation n° 3. : se rapprocher à nouveau de Bordeaux-Métropole pour clôturer sur les plans administratif et financier les zones d'aménagement concerté (ZAC) achevées. *[Mise en œuvre complète]*

Recommandation n° 4. : se rapprocher de la métropole afin de faire appliquer les stipulations du contrat de concession en matière de délai d'approbation des comptes rendus annuels du concessionnaire (CRAC). *[Mise en œuvre complète]*

ÉLÉMENTS DE PROCÉDURE

Le contrôle de Bordeaux-Métropole Aménagement a été inscrit au programme de travail 2023 de la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine.

Les lettres d'ouverture de contrôle à l'attention de Madame Claire Vendé, représentante légale en fonctions, et de M. Pascal Gerasimo, son prédécesseur, ont toutes les deux été envoyées le 27 avril 2023. Mme Vendé en a accusé réception le jour même, M. Gerasimo le 3 mai 2023. L'entretien de début de contrôle avec la représentante légale s'est déroulé le 28 avril 2023 et avec son prédécesseur le 10 mai 2023. L'entretien de fin de contrôle avec la représentante légale s'est tenu le 22 septembre 2023 et celui avec son prédécesseur le 27 septembre 2023.

Après avoir été délibéré par la chambre le 26 octobre 2023, le rapport d'observations provisoires a été notifié à Mme Vendé le 19 décembre 2023. Des extraits ont également été notifiés, le même jour, aux tiers concernés. L'ensemble des notifications et des réponses qui y ont été apportées est récapitulé ci-après. Par courriel du 18 janvier 2024, la société Darwin Évolution a demandé une prolongation d'une semaine du délai de réponse, ce qui lui a été accordé par le président de la chambre le même jour.

Tableau n° 1 : notifications et réponses (observations provisoires)

| <i>Organisme</i> | <i>Date de notification</i> | <i>Date de réponse</i> |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <i>BMA</i> | 19 décembre 2023 | 19 janvier 2024 |
| <i>M. Pascal Gerasimo</i> | 19 décembre 2023 | Pas de réponse |
| <i>SAS Bastide-Niel</i> | 19 décembre 2023 | 19 janvier 2024 |
| <i>Bordeaux-Métropole</i> | 19 décembre 2023 | Pas de réponse |
| <i>Commune de Bordeaux</i> | 19 décembre 2023 | Pas de réponse |
| <i>Région Nouvelle-Aquitaine</i> | 19 décembre 2023 | 16 janvier 2024 |
| <i>Cabinet Lassus</i> | 19 décembre 2023 | 16 janvier 2024 |
| <i>Groupe Darwin Évolution</i> | 19 décembre 2023 | 29 janvier 2024 |

La chambre a délibéré les présentes observations définitives le 20 février 2024 après avoir entendu en audition, à sa demande, le président du groupe Darwin Évolution accompagné de la représentante de la fédération d'associations La 58^{ème}.

1 UNE SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT QUINQUAGÉNAIRE

1.1 Une société créée il y a un peu plus de cinquante ans

Définition

Les sociétés d'économie mixte

Une société d'économie mixte (SEM) est une personne morale, qui relève du régime applicable aux sociétés anonymes. Elle est soumise à la fois au code de commerce et au code général des collectivités territoriales (CGCT).

Son capital social doit être détenu majoritairement par des entités de droit public (État, collectivités territoriales, établissements publics etc.) avec cependant un plafond de 85 %. Elle est donc détenue par des actionnaires publics à hauteur minimale de 51 % et sur une fourchette allant de 51 à 85 %.

Malgré cet actionnariat majoritairement public, la SEM demeure une entité de droit privé. Elle est donc également soumise aux règles relatives à la constitution d'un capital social minimal (37 000 €). Ce montant est relevé pour les sociétés d'économie mixte locales ayant pour objet la construction et l'aménagement du territoire (pour respectivement 225 000 € et 150 000 €).

Elles conduisent des missions d'intérêt général. Le but est de faciliter par un partenariat privé-public la réalisation d'opérations diverses. Il peut être question d'aménagement, de construction, mais aussi de services publics à caractère industriel ou commercial.

Bordeaux-Métropole Aménagement (BMA) est une société d'économie mixte créée en 1996. Elle est issue de la Société Bordelaise Mixte de Rénovation Urbaine (SBRU), créée en 1966 pour la rénovation du quartier Mériadeck à Bordeaux. Celle-ci ayant connu de sérieuses difficultés financières lors de la crise immobilière des années 1990, le conseil d'administration a alors décidé d'un plan de transformation assorti de la nomination d'un nouveau directeur général.

BMA a retrouvé une situation normale, sinon confortable, au cours des décennies suivantes¹. Elle a réalisé des opérations d'aménagement emblématiques de la métropole bordelaise, notamment la requalification de secteurs de centre-ville à Bordeaux, Talence, Mérignac, Saint-Médard-en-Jalles ou encore Lormont. Elle est actuellement en charge d'un important chantier sur la rive droite de la Garonne à Bordeaux, dans un contexte d'accroissement démographique persistant.

¹ Voir le précédent rapport de contrôle de la chambre régionale des comptes d'Aquitaine, publié le 20 janvier 2005.

Aux termes de ses statuts², l'objet social de la société est le suivant :

- « *procéder à l'étude et à tous les actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;*
- *procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux, de locaux industriels ou commerciaux destinés à la vente ou à la location ;*
- *procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'occupation et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'État, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement, la location ou la vente de ces immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous les moyens des immeubles construits ;*
- *procéder à l'étude et à la réalisation d'équipements publics, de gérer par voie d'affermage, régie intéressée, gérance ou sous toute autre forme les équipements publics susceptibles d'une exploitation commerciale ;*
- *étudier et promouvoir, dans le cadre de la politique nationale de l'énergie, toute initiative propre à favoriser les économies d'énergie ou la mise en œuvre d'énergies nouvelles, et notamment de réaliser les aménagements et construire les immeubles ou ouvrages pour le compte des collectivités locales ou d'organismes privés ou de particuliers ».*

Les statuts précisent que « *la société exercera ces activités, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera notamment ces activités dans le cadre de conventions d'aménagement public, de mandats, de prestations de services, d'affermages ou de concessions de services publics à caractère industriel et commercial* ».

En résumé, l'objet principal de la société est de réaliser des opérations d'aménagement pour le compte de ses collectivités ou groupements actionnaires (décrits ci-après). Cela s'effectue le plus souvent dans le cadre de contrats de concession³. BMA est alors, la plupart du temps, en charge de la maîtrise foncière, de la construction des espaces et équipements publics puis de la commercialisation des lots.

Par ailleurs, elle réalise également des opérations sous mandat d'aménagement, qui sont à mi-chemin entre l'externalisation (concession) et la régie totale (cas où la collectivité travaille en interne). Le mandat vise à confier à un tiers une ou plusieurs missions permettant la réalisation de certaines études, travaux ou construction d'ouvrages et de bâtiments, voire l'achat et la revente de biens fonciers. BMA agit principalement sous mandat de la région Nouvelle-Aquitaine. Elle assure l'entretien et la construction des établissements scolaires relevant de sa compétence, principalement les lycées.

Enfin, l'entreprise réalise également pour son propre compte des opérations de construction, de gestion immobilière et d'études. Son statut de SEM exige toutefois que ces opérations aient une dimension d'intérêt général. Il s'agit essentiellement de construction et de gestion de logements étudiants, de prestations d'entretien et, plus récemment, de réalisation d'un centre d'accueil pour demandeurs d'asile.

² Rédaction issue de la dernière révision des statuts (27 février 2018).

³ La concession d'aménagement est un contrat entre une personne publique (le concédant) et un aménageur public ou privé (le concessionnaire). Par ce contrat, la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement délègue l'étude et la réalisation de celle-ci à un aménageur public ou privé.

1.2 Un outil à la disposition des collectivités locales

BMA est une société moniste (c'est-à-dire dirigée par un conseil d'administration et non par un tandem directoire / conseil de surveillance, ce qui est le cas des sociétés dualistes).

Elle a toutefois opté pour la séparation des fonctions de présidence du conseil d'administration et de direction générale. Dans ce type de configuration, la présidence du conseil d'administration a des attributions limitées par rapport à celles de la direction générale.

Depuis juillet 2021, la présidente du conseil d'administration est Mme Marie-Claude Noël, conseillère municipale de Bordeaux, déléguée pour les arts vivants et visuels. La directrice générale est, depuis septembre 2021, Mme Claire Vendé qui était auparavant adjointe à la directrice générale des territoires à la métropole de Bordeaux-Métropole.

Tableau n° 2 : gouvernance publique de la société au cours de la période sous revue

| Direction générale | Présidence du conseil d'administration |
|---------------------------------------|--|
| M. Pascal Gérasimo (1996-2021) | M. Denis Mollat (2018-2019) |
| Mme Claire Vendé (2021 – aujourd'hui) | M. Bernard-Louis Blanc (2020-2021) |
| | Mme Marie-Claude Noël (2021 – aujourd'hui) |

Source : chambre régionale des comptes (CRC) Nouvelle-Aquitaine d'après les éléments de la BMA

Le conseil d'administration est composé de 16 membres. Les représentants des collectivités locales sont au nombre de dix. Par ordre d'importance viennent la commune de Bordeaux (six représentants), la métropole de Bordeaux-Métropole (deux représentants) puis les communes de Mérignac et d'Arcachon (un représentant chacune).

Les autres administrateurs sont au nombre de six, ils représentent la Caisse des dépôts et consignations, la Chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde, la Caisse d'épargne Aquitaine-Poitou-Charentes, la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Aquitaine, Domofrance et les organismes bancaires divers représentés par le président du comité Gironde de la Fédération bancaire française.

Tableau n° 3 : les représentants des collectivités au conseil d'administration (2023)

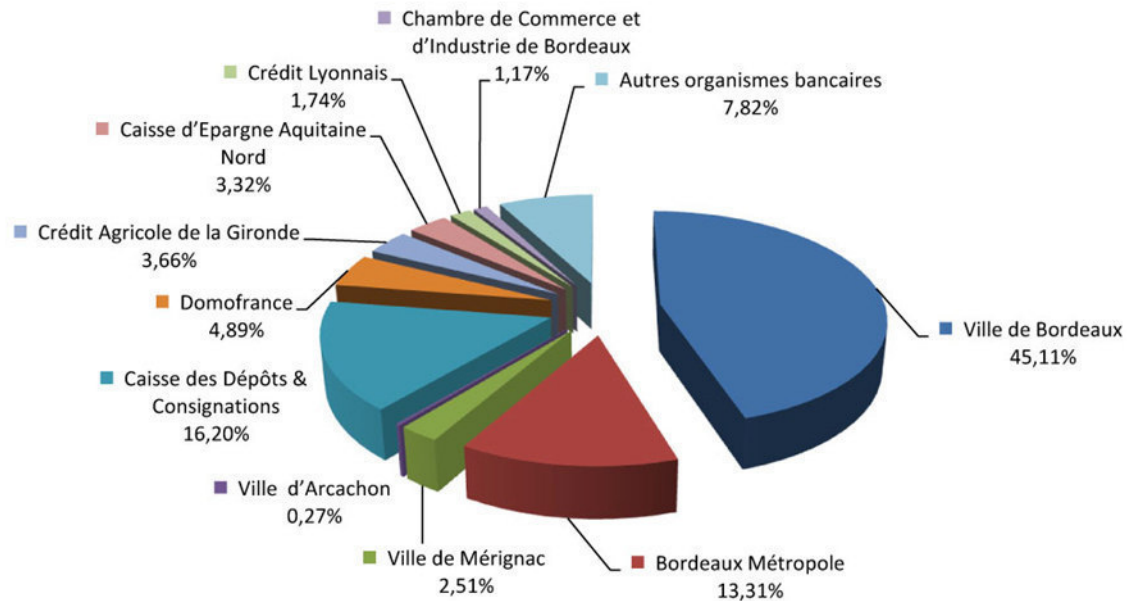
| Administrateurs | Représentants | Fonctions au sein de la collectivité représentée |
|--------------------|-----------------------|--|
| Ville de Bordeaux | Mme Marie Claude Noël | Conseillère municipale, déléguée pour les arts vivants et visuels |
| | M. Didier Jeanjean | Adjoint au maire chargé de la nature en ville et des quartiers apaisés |
| | Mme Delphine Jamet | Adjointe au maire chargée de l'administration générale, de l'évaluation des politiques publiques et de la stratégie de la donnée |
| | M. Stéphane Gomot | Conseiller municipal, délégué au dialogue interculturel |
| | M. Stéphane Pfeiffer | Adjoint au maire chargé de l'urbanisme résilient, du service public de l'habitat et de l'économie sociale et solidaire |
| | M. Aziz Skalli | Conseiller municipal |
| Bordeaux-Métropole | Mme Christine Bost | Vice-présidente, déléguée à l'aménagement urbain et naturel - foncier opérationnel |
| | M. Serge Tournerie | Conseiller métropolitain |
| Ville de Mérignac | M. Thierry Trijoulet | Premier adjoint, délégué à l'urbanisme, aux grands projets urbains, à l'habitat, au patrimoine et à la politique de la ville |
| Ville d'Arcachon | M. Patrice Beunard | Maire adjoint, délégué aux finances, au commerce et aux relations intercommunales |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine, d'après les données de BMA, au 31 juillet 2023

Ce conseil d'administration ayant été récemment constitué, il est rappelé que ses membres doivent se voir proposer « *une formation sur le fonctionnement d'une société anonyme, le contrôle financier, les missions, en fonction de la forme de la société, du conseil d'administration ou du directoire et du conseil de surveillance ainsi qu'à la gestion d'entreprise* », conformément à l'article L. 1524-5-2 du CGCT. En principe, cela doit être fait dans l'année qui suit la nomination de tout nouvel élu.

Le capital social de la société est fixé à la somme de 3 945 517,77 €. Il est divisé en 258 900 actions. Les statuts prévoient que la participation des personnes publiques ne pourra jamais devenir inférieure à 50 % du capital social et celle des personnes privées à 15 %. La répartition du capital social entre les actionnaires est résumée dans le graphique ci-dessus. La part de l'actionnariat public est de 61,2 %, principalement détenue par la ville de Bordeaux et la métropole.

Graphique n° 1 : actionnariat de la société



Source : site internet de BMA

1.3 Des ressources humaines en croissance, largement féminisées

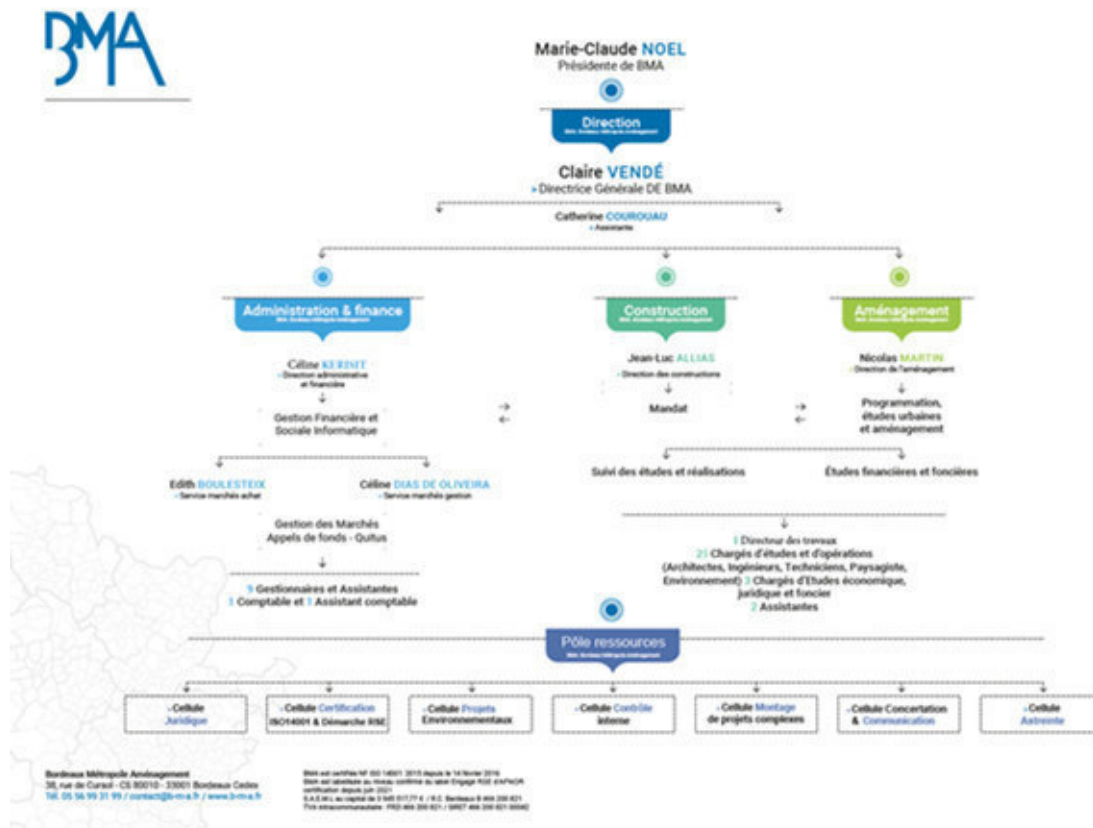
Au 31 décembre 2022, la société comptait 44 salariés. Elle en comptait 34 en 2019, soit une croissance de presque 30 %, due à la hausse de l'activité (signature d'un nouveau mandat de maîtrise d'œuvre déléguée de quatre ans). L'âge moyen des salariés est de 44 ans. Les effectifs comptent deux personnes en situation de handicap (4,55 % des effectifs⁴), une personne en CDD et deux personnes en contrat d'alternance/professionnalisation.

Sur le plan de la féminisation, BMA compte environ trois quarts de femmes pour un quart d'hommes parmi ses effectifs.

Les services sont divisés en trois directions. La direction de l'aménagement, la direction de la construction et la direction administrative et financière. Elles sont appuyées par un pôle « ressources/appuis » lui-même composé de sept cellules dont principalement le contrôle interne, la communication, ou encore les projets environnementaux.

⁴ Tout employeur de 20 salariés et plus doit employer des personnes en situation de handicap dans une proportion de 6 % de l'effectif total. Si l'employeur ne respecte pas son obligation d'emploi, il doit verser une contribution annuelle (articles L. 5212-1 et suivants du code du travail).

Organigramme n° 1 : organigramme de BMA



Source : BMA

Cet organigramme permet de constater que la société ne comprend pas de service dédié aux ressources humaines (RH). Cette situation est en cours d'évolution. Lors de sa prise de fonctions, la nouvelle directrice générale déclare avoir fait le constat que « la société s'était développée, comme beaucoup de structure de ce type, fortement sur le plan opérationnel mais que les fonctions supports étaient restées assez ramassées. Sur le pilotage des ressources humaines, ces fonctions étaient assurées par la direction générale (pilotage des relations sociales et de la politique salariale), la directrice financière et comptable (administration du personnel), et le comptable (paie), avec l'assistance d'un cabinet d'avocats en droit social. ».

Elle a donc décidé de se faire assister, en 2022, par une directrice des ressources humaines en temps partagé (un jour par semaine sur six mois). Ses missions ont consisté à faire le point de situation sur le pilotage des ressources humaines à BMA et sur le respect des obligations légales de l'employeur, l'accompagner lors des négociations avec le comité social d'entreprise sur le temps de travail (revendication de mise en place d'un régime à 35 h) et, à l'issue de sa mission, établir à la fois les chantiers à engager et rédiger un profil de poste pour le recrutement, définitif désormais, d'un responsable RH.

La liste des chantiers a été établie et la fiche de poste rédigée. Le recrutement devrait intervenir au cours de la période à venir. En parallèle, BMA a commencé à produire des

indicateurs sociaux visant à nourrir un bilan social annuel, bien que cela ne soit pas obligatoire⁵. La première version a été réalisée en 2023 et présentée au conseil d'administration le 29 juin 2023. Ils comprennent les points essentiels (âge, féminisation, absentéisme, statut des travailleurs etc.) mais la directrice générale reconnaît qu'ils sont « largement perfectibles ». La chambre salue ces avancées et encourage l'entreprise à les poursuivre, notamment en enrichissant les futurs bilans sociaux d'éléments relatifs à la rémunération et à la formation.

1.4 Deux filiales, dont l'une dédiée à une opération d'aménagement

1.4.1 Une filiale dédiée à la gestion de l'immeuble accueillant la société

La première filiale créée par BMA, en 2010, a été la société civile immobilière BMA-Cursol, dont l'objet a été de réaliser un ensemble immobilier rue de Cursol à Bordeaux qui abrite désormais les locaux de BMA et une partie de ceux de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), ainsi que des appartements, bureaux et parkings proposés à la location. L'objet social de la société est aujourd'hui de gérer ce patrimoine.

Son capital est de 100 000 € répartis à 55 % pour BMA, 30 % pour la CDC et 15 % pour la filiale immobilière de la Caisse d'épargne Aquitaine-Poitou-Charentes. La direction de la société ainsi que sa gestion administrative et financière sont assurées directement par BMA. Sa situation financière est résumée dans le tableau ci-dessous.

Tableau n° 4 : situation financière de la SCI BMA-Cursol (2018–2022) - en €

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| <i>Total des recettes HT d'exploitation</i> | 828 264 | 835 421 | 802 056 | 708 367 | 753 472 |
| <i>Total des charges d'exploitation</i> | 488 487 | 483 340 | 490 587 | 489 941 | 507 607 |
| <i>Résultat financier</i> | - 118 665 | - 105 617 | - 94 971 | - 90 059 | - 138 230 |
| <i>Résultat net</i> | 221 112 | 246 464 | 205 203 | 135 011 | 107 636 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les rapports de gestion de la société

Ce tableau permet de mettre en évidence une tendance à la hausse des charges d'exploitation et à la baisse des recettes, conduisant à une diminution du résultat net. Cela s'explique, en recettes, par la fin, en 2020, de l'amortissement du pas-de-porte par les deux actionnaires de la filiale résidents (BMA et la CDC). En dépenses, la cause en est la hausse des charges financières entre 2021 et 2022, surtout sur les « avances en compte courant » qui correspondent en réalité aux dividendes versés aux actionnaires, mais laissés dans la société, dans

⁵ Le bilan social n'est une obligation que pour les entreprises de plus de 300 salariés (article L. 2312-28 du code du travail).

un contexte de hausse des taux d'intérêt. Les mouvements de locataires, pour leur part, n'appellent pas d'observations.

1.4.2 Une filiale dédiée à la zone d'aménagement concerté « Bastide – Niel »

La seconde filiale de BMA a été créée environ à la même période que la précédente, en juillet 2009. Il s'agit d'une société par actions simplifiée⁶ (SAS), la SAS d'Aménagement Bastide-Niel, dont l'objet est l'étude et la mise en œuvre de tous les actes nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide-Niel, dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement consenti par Bordeaux-Métropole. Outre BMA, ses actionnaires sont l'office public d'HLM de la métropole (Aquitanis) et la société anonyme d'HLM Domofrance. Son capital social, de 2 M€, est réparti à 51 % pour BMA et 24,5 % pour les deux autres actionnaires.

La création de cette filiale avait pour but principal de limiter le risque bilanciel des différents partenaires dans le cadre d'une opération qui se caractérise par son ampleur et une forte proportion de logements sociaux (location et accession aidée). Cette solution s'est d'ores et déjà avérée prudente puisque l'opération rencontre depuis plusieurs années un important point de blocage contentieux qui pourrait potentiellement générer un risque financier pour les partenaires. Ce point de blocage ainsi que l'analyse financière de la société figurent, en détail, à l'avant dernière partie de ce rapport, consacrée à la ZAC Bastide-Niel.

2 FIABILITÉ DES COMPTES : QUELQUES PISTES D'AMÉLIORATION

Les comptabilités de BMA et de sa filiale SAS d'Aménagement Bastide-Niel sont régies par les règles du plan comptable général ainsi que par les dispositions particulières instituées pour les sociétés d'aménagement. Ces comptabilités sont tenues en interne, sans l'appui d'un expert-comptable, les comptes sont certifiés par un cabinet de commissariat aux comptes.

Seuls sont évoqués ici les quelques points de fiabilité exigeant des corrections. Au titre des points positifs, il a été relevé que BMA respecte la réglementation en matière de paiement de ses fournisseurs. En cinq ans, elle n'a dépassé le délai légal qu'à deux reprises et encore marginalement (1,23 % des factures en 2018 et 0,26 % en 2019).

⁶ Dans une société par actions simplifiée (SAS), les associés fondateurs déterminent librement dans les statuts le capital social et les règles d'organisation de la société. Les apports peuvent être en numéraire ou en nature. La moitié au moins du montant des apports en numéraire doit être libérée à la constitution, le reste dans les cinq ans. La désignation d'un commissaire aux comptes dans les SAS n'est pas obligatoire sauf cas particuliers.

2.1 Des erreurs à rectifier dans certaines publications de la société

Les rapports du commissaire aux comptes mentionnent systématiquement : « *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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires* ». Pourtant, la chambre a relevé plusieurs points à rectifier, récapitulés ci-après.

2.1.1 Des rapports de gestion à améliorer

Le paragraphe 5 de l'article 37 des statuts de la société mentionne qu'un rapport de gestion annuel doit être établi par le conseil d'administration. Ce document a donc été étudié. Il est diffusé chaque année au conseil d'administration et au commissaire aux comptes. Il est également publié avec les comptes annuels.

Des incohérences avec la comptabilité par activités

Il existe des écarts entre les données financières mentionnées dans les rapports de gestion et les comptes annuels, établis par activité, du fait de mauvaises comptabilisations. Cette absence de concordance entre ces deux documents pourtant publiés ensemble nuit à la transparence financière souhaitée par la publicité, sauf exceptions limitées, obligatoire des comptes annuels.

Ainsi, en 2022, le montant des produits d'exploitation mentionné à la première page du rapport de gestion de BMA pour l'exercice 2022 ne correspond pas à celui affiché dans la comptabilité par activité, comme le montre le tableau en annexe n° 1. Ceci s'explique par l'enregistrement d'un montant de 0,495 M€ en « produits sur opérations propres » dans le rapport de gestion mais en « fonctionnement » (et non en « opérations propres ») dans la comptabilité par activités.

Par ailleurs, en 2020, un écart de 0,511 M€, relatif à une participation financière dans un programme immobilier a lui aussi été mal comptabilisé, à savoir présentée dans la colonne « maîtrise d'ouvrage déléguée » du rapport de gestion, au lieu de la colonne « opérations propres » de ce même document, comme pour la comptabilité par activité.

BMA a indiqué à la chambre dans sa réponse écrite que ces écarts étaient dus au fait que « *les données reprises dans la présentation du résultat du rapport de gestion sont présentées sous une forme économique, rapprochable du budget, et non strictement comptable* ». La chambre ne partage pas cette position, les comptes annuels et les rapports de gestion devant tous les deux se fonder sur les données comptables exactes de l'entreprise.

Et avec l'annexe aux comptes annuels

Les rapports de gestion et les annexes des comptes annuels de BMA présentent tous les deux les effectifs moyens de l'année. Toutefois, les données qu'ils contiennent ne correspondent pas (voir annexe n° 1). Cela tient à des différences de calcul et des erreurs dans la présentation

de ces documents⁷. Une harmonisation pourrait être envisagée en indiquant à la fois les effectifs moyens et ceux présents au 31 décembre dans chacun des deux documents.

2.1.2 Des ventes de terrains non reportées et parfois mal comptabilisées

Selon les balances comptables, en 2018, 2019 et 2022, la société a vendu des terrains pour des montants respectifs de 400 310 €, 5 149 000 € et 4 098 933 €.

En 2018 et en 2019, la chambre relève des écarts à ce sujet dans le détail du chiffre d'affaires porté sur les différents documents réalisés par la société à savoir : les comptes annuels, la comptabilité par activité, l'annexe aux comptes annuels (documents publiés) et, enfin, la balance comptable. Or, un enregistrement mal effectué est source d'erreur, notamment lors de l'utilisation d'une comptabilité analytique ou de la facturation des coûts imputés aux opérations de concessions en cours. Un tableau de comparaison détaillé des différents documents figure en annexe n° 1. Alors que les montants de ces ventes apparaissent bien dans les comptes annuels (en production vendue de biens) ainsi que dans le tableau de ventilation du chiffre d'affaires fourni en annexe (en cessions immobilières), la comptabilité par activité publiée à l'appui de ces comptes annuels ne fait apparaître aucune vente de biens, alors que le total du chiffre d'affaires net est inchangé, le produit de la vente des biens étant ainsi rattaché de manière erronée aux prestations de services.

Par ailleurs, en 2018, 2019 et 2022, ces mouvements ont été enregistrés dans un compte inadéquat. Alors que ces ventes de biens sont relatives, selon les services de BMA, aux opérations propres, ces opérations sont comptabilisées dans la balance au crédit du compte 705100 « ventes de terrains », qui se rapporte aux concessions d'aménagement⁸. De ce fait, la société ne pouvait utiliser un compte réservé pour des opérations particulières, mais devait, dans un tel cas, afin de respecter à la fois le plan comptable général et la réglementation relative à la comptabilisation des opérations des concessions d'aménagement, mouvementer le compte 701, se rapportant aux ventes de produits finis, mais dont l'intitulé est personnalisable selon l'objet et l'activité de la société⁹.

A contrario, l'enregistrement des charges relatives aux concessions d'aménagement, a été correctement effectué dans le compte spécifique indiqué par le règlement n° 99-05.

Interrogée, l'entreprise a indiqué qu'il s'agit effectivement « *d'une erreur de présentation au niveau du résultat par activité, liée à un mauvais report des données comptables, s'agissant d'une intégration manuelle dans l'outil informatique* » et « *prend note de la recommandation*

⁷ Pour les exercices 2018 à 2021, l'effectif mentionné dans l'annexe est l'effectif moyen sur les 12 mois de l'année, l'effectif mentionné dans le rapport de gestion est l'effectif des présents calculé à la date du 31 décembre (et non, comme indiqué, l'effectif moyen). Pour l'année 2022, ces données ont été inversées.

⁸ Règlement n° 99-05 du 23 juin 1999 relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement dans les sociétés d'économie mixte locales : 2 - Regroupement des charges et produits relatifs aux concessions d'aménagement dans des comptes spécifiques : « *Les charges et produits des concessions d'aménagement, même s'ils sont de natures différentes, sont respectivement regroupés dans les comptes 605-5 « Achats de terrains, travaux, honoraires et frais annexes - concessions d'aménagement » et 705 « Produits des concessions d'aménagement » sous réserve d'être présentés dans le compte de résultat sous une forme détaillée qui respecte le classement par nature exigé par le Plan comptable général* ».

⁹ Article 933-1 du plan comptable général.

d'enregistrer les ventes de biens des opérations propres dans un compte 701 dont l'intitulé pourra être personnalisé ».

2.1.3 Une annexe aux comptes perfectible

Les comptes annuels comportent obligatoirement une annexe mentionnant « *toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par le bilan et par le compte de résultat* »¹⁰.

La référence à un texte obsolète

La partie de l'annexe intitulée « *options prises dans le cadre de l'application des règles comptables* » mentionne que « *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* ».

Or, ce règlement n° 2004-06 en date du 23 novembre 2004 a été abrogé par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'autorité des normes comptables¹¹. La chambre recommande donc à la société d'actualiser cette référence juridique, ce qu'elle s'est engagée à faire.

L'absence de référence aux opérations de concessions closes non liquidées

Aux termes des contrats de concession, à la clôture d'une opération d'aménagement, la société doit restituer à la collectivité concédante le *boni* de trésorerie, c'est-à-dire la différence entre les recettes et les dépenses. Or, il existe trois concessions pour lesquelles les collectivités n'ont pas encore délibéré, bien que la société BMA leur ait remis un compte rendu d'activité de clôture (cf. point 4.1.4). Cette situation, dont BMA n'est pas responsable, a une conséquence sur la trésorerie de la société puisque ces montants, pour un total de 302 008 €, figurent toujours dans sa trésorerie.

Par ailleurs, avec la fin de la concession sur Mérignac, prévue en décembre 2023, cette somme devrait augmenter de près d'1 M€, du fait de la restitution à prévoir d'une partie de la participation financière versée par la collectivité.

Au vu des sommes en jeu, notamment en comparaison avec la trésorerie du début de la période contrôlée (1,8 M€ en 2018) et des délais mis par les collectivités pour mettre fin à ces concessions, ces éléments, de nature à éclairer la lecture des comptes de la société, devraient être mentionnés en annexe. La chambre lui recommande de modifier son annexe de manière à faire apparaître les sommes qui devraient être versées aux collectivités territoriales concédantes.

La société s'est engagée à le faire, tout en précisant que ce sujet était régulièrement rappelé en conseil d'administration.

¹⁰ Article 112-4 du plan comptable général.

¹¹ https://www.anc.gouv.fr/files/live/sites/anc/files/contributed/ANC/1_Normes_fran%c3%a7aises/Reglements/2004/Abrogés/Reglt_2004_06/Reg2004_06.pdf

Recommandation n° 1. améliorer la rigueur des informations portées dans les rapports de gestion, les comptes annuels, l'annexe et la comptabilité par activités, afin qu'il n'y ait plus d'écart entre les différents documents. *[Non mise en œuvre]*

Recommandation n° 2. faire apparaître dans l'annexe des comptes les sommes à verser aux collectivités territoriales concédantes et actualiser la référence juridique obsolète. *[Non mise en œuvre]*

3 UNE SANTÉ FINANCIÈRE À PRÉSERVER

Avertissement

Précautions de lecture en matière d'analyse financière

L'activité d'aménageur immobilier étant une activité de long terme, les produits et les charges sont d'une grande hétérogénéité d'une année sur l'autre en fonction de la durée des projets immobiliers et de leur avancement à la date de clôture des comptes (en l'espèce, au 31 décembre de chaque année).

En résumé, au début des opérations d'aménagement, l'entreprise supporte essentiellement des frais puisqu'elle achète les terrains et réalise les travaux d'équipement. Ce n'est qu'à la fin de l'opération qu'elle réalise des recettes en revendant les lots. Par conséquent, les *items* classiques de l'analyse financière, ci-après développés, doivent être lus en ayant cette spécificité à l'esprit. L'instruction n'a pas approfondi les flux bilanciaux dans la mesure où les opérations de concession sont presque toutes clôturées et que celle en cours est filialisée.

3.1 Une rentabilité en diminution sur la période observée

Tableau n° 5 : présentation synthétique de la situation financière de la société

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 |
|---|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Total des produits d'exploitation | A | 4 129 626 | 8 419 917 | 6 583 045 | 6 915 942 | 9 172 405 | 122,11% |
| Total des charges d'exploitation | B | 4 263 823 | 5 282 085 | 6 007 260 | 6 120 778 | 8 515 574 | 99,72% |
| 1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (A-B) | | -134 197 | 3 137 831 | 575 785 | 795 165 | 656 831 | 589,45% |
| Total des produits financiers | C | 415 209 | 263 735 | 705 720 | 59 238 | 102 297 | -75,36% |
| Total des charges financières | D | 317 855 | 276 204 | 254 398 | 236 771 | 411 749 | 29,54% |
| 2 – RÉSULTAT FINANCIER (C-D) | | 97 354 | -12 469 | 451 323 | -177 533 | -309 451 | -417,86% |
| 3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (1+2) | | -36 843 | 3 125 362 | 1 027 108 | 617 632 | 347 379 | 1042,86% |
| Total des produits exceptionnels | E | 498 584 | 102 767 | 368 739 | 103 321 | 154 218 | -69,07% |
| Total des charges exceptionnelles | F | | 1 704 | 157 636 | 35 900 | 26 | SO |
| 4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (E-F) | | 498 584 | 101 062 | 211 103 | 67 420 | 154 192 | -69,07% |
| Impôts sur les bénéfices | G | 41 364 | 867 643 | 177 485 | | | -100,00% |
| TOTAL DES PRODUITS (A+C+E) | | 5 043 420 | 8 786 418 | 7 657 504 | 7 078 501 | 9 428 922 | 86,95% |
| TOTAL DES CHARGES (B+D+F+G) | | 4 623 042 | 6 427 637 | 6 596 778 | 6 393 449 | 8 927 350 | 93,11% |
| 5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – Total des charges) | | 420 378 | 2 358 781 | 1 060 726 | 685 052 | 501 571 | 19,31% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

3.1.1 Un résultat d'exploitation en forte hausse

Différence entre les produits et les charges d'exploitation, le résultat d'exploitation augmente de 589,45 % entre 2018 et 2022, soit de 791 028 €, pour s'établir à 656 831 € en 2022 et en moyenne à 1 M€ sur les cinq années. En effet, tandis que les charges d'exploitation doublent sur la période, les produits d'exploitation augmentent de 122 %.

Tableau n° 6 : évolution du résultat d'exploitation

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 |
|--------------------------------------|----------|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| Total des produits d'exploitation | A | 4 129 626 | 8 419 917 | 6 583 045 | 6 915 942 | 9 172 405 | 122,11% |
| Total des charges d'exploitation | B | 4 263 823 | 5 282 085 | 6 007 260 | 6 120 778 | 8 515 574 | 99,72% |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION (A-B) | | -134 197 | 3 137 831 | 575 785 | 795 165 | 656 831 | 589,45% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

➤ *Des produits d'exploitation issus à 30 % des opérations avec la région*

Entre 2018 et 2022, les produits d'exploitation augmentent de 122 %, soit de 5 M€. Ils s'établissent ainsi à 9,2 M€ en 2022 et en moyenne sur la période à 7 M€. Ces produits sont principalement constitués du chiffre d'affaires net, qui en représente 90 %. Celui-ci augmente de 103 %, soit de 4,6 M€ et s'établit en 2022 à 9 M€ et en moyenne sur la période à 6,3 M€.

Tableau n° 7 : détail du chiffre d'affaires de la société par activité

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Assistance à maîtrise d'ouvrage | 3 010 163 | 3 162 916 | 722 574 | 617 339 | 441 378 | -85,34% |
| Maitrise d'ouvrage déléguée | | | 2 420 100 | 2 572 202 | 2 936 802 | SO |
| Location logements étudiants | 1 001 212 | 1 014 863 | 1 024 226 | 1 023 957 | 1 408 947 | 40,72% |
| Cessions immobilières | 400 310 | 5 149 000 | | | 4 098 933 | 923,94% |
| Autres mandats | | | 201 968 | 64 456 | 93 656 | SO |
| Participation aux travaux | | | 510 638 | 56 738 | 0 | SO |
| Concession neutralisation du résultat | | | -408 944 | 0 | 0 | SO |
| Autres | | | 300 | 0 | 0 | SO |
| Produits des activités annexes | 3 741 | 3 755 | 4 204 | 3 341 | | -100,00% |
| TOTAL | 4 415 426 | 9 330 534 | 4 475 066 | 4 338 033 | 8 979 716 | 103,37% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux¹²

Le chiffre d'affaires de la société est constitué de trois activités principales représentant, selon les années, entre 93 % et 99 % de celui-ci. L'assistance à maîtrise d'ouvrage¹³ et la maîtrise d'ouvrage déléguée¹⁴ en constituent, avec une moyenne de 4,2 M€ par an, la partie la plus importante, suivie de la cession de biens immobiliers pour 3,2 M€ en moyenne par an et enfin de la location de logements étudiants pour 1 M€ en moyenne par an.

Il est à signaler que les activités récurrentes (l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'ouvrage déléguée) sont le fait de deux principaux donneurs d'ordres : la région Nouvelle-Aquitaine, dans le cadre des mandats confiés à la société, et Bordeaux-Métropole pour la rémunération de BMA dans la gestion de la concession portant sur la ZAC Bastide-Niel. En 2022, la région représentait, à elle seule 30 % du chiffre d'affaires total de la société. Les conséquences de ce poids prépondérant sont développées plus loin dans le rapport (cf. partie 5.1.2 et tableau en annexe n° 2).

➤ *Des charges d'exploitation qui ont augmenté du fait des travaux*

Entre 2018 et 2022, les charges d'exploitation ont été multipliées par deux, passant de 4,2 M€ à 8,5 M€. Elles représentent en moyenne 6 M€ et sont principalement constituées des salaires et traitements (3,4 M€ en moyenne par an), suivis des achats de matières premières et autres approvisionnements (dont le montant est négatif en 2018, du fait de la reprise d'une

¹² Durant la phase de contradiction, BMA a contesté les chiffres ici cités par la chambre et fourni un tableau par courriel. Les chiffres de la chambre sont issus des comptes sociaux de l'entreprise tels qu'ils ont été publiés, ils ont donc été maintenus.

¹³ C'est-à-dire l'assistance du maître d'ouvrage dans la réalisation et la conduite d'un projet.

¹⁴ C'est-à-dire l'exercice au nom et pour le compte du maître d'ouvrage de tout ou partie de ses responsabilités et prérogatives.

provision pour charges, comptabilisée conformément au principe de rattachement des charges et des produits à l'exercice, supérieure aux factures effectivement reçues) lesquels correspondent, pour leur plus grande part, à des travaux de construction réalisés par des entreprises extérieures et à des achats d'études (1,3 M€ en moyenne par an). Viennent enfin les autres achats et charges externes (c'est-à-dire les loyers de locaux, la maintenance, les assurances etc.), qui représentent un montant de 0,8 M€ en moyenne par an.

Les charges de personnel, principal poste des charges d'exploitation (elles en constituent 57 % en moyenne) augmentent de 0,5 M€ sur la période, soit de 15 %, en lien avec la hausse des effectifs qui sont passés de 34 agents en 2018 à 44 en 2022 (+ 29,5 %).

Ces charges incluent la rémunération de l'ancien directeur général, d'un montant de 226 000 € bruts¹⁵, à laquelle vient s'ajouter une prime de 10 % octroyée chaque année par le conseil d'administration¹⁶ ainsi que, en 2019, une indemnité de départ de 189 044 €¹⁷. La rémunération brute de l'actuelle directrice générale est inférieure d'un quart à celle de son prédécesseur. Les salariés bénéficient d'une indemnité de fin de carrière qui est provisionnée par la société pour un montant global d'environ 284 000 € (au 31 décembre 2022).

Un tableau récapitulatif de tous ces éléments figure en annexe n° 2.

3.1.2 Des résultats financiers et exceptionnels en forte baisse

Le résultat financier diminue sur la période, du fait d'une augmentation des charges financières et d'une baisse concomitante des produits financiers. Le résultat exceptionnel, par nature très variable (lié à l'obtention de subventions), a quant à lui diminué de 69 %.

Les charges financières (frais liés aux emprunts) ont augmenté de 29,54 % au cours de la période. BMA a emprunté 18,5 M€, multipliant ainsi sa dette par deux pour financer ses opérations propres dont l'objet est évoqué plus loin. Dans le même temps, les produits financiers (produits de placements et versements réalisés par les sociétés dans lesquelles BMA détient une part du capital social), ont diminué de 75,36 %.

Tableau n° 8 : évolution du résultat financier

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 |
|---------------------------------|----------|---------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Total des produits financiers | C | 415 209 | 263 735 | 705 720 | 59 238 | 102 297 | -75,36% |
| Total des charges financières | D | 317 855 | 276 204 | 254 398 | 236 771 | 411 749 | 29,54% |
| RÉSULTAT FINANCIER (C-D) | | 97 354 | -12 469 | 451 323 | -177 533 | -309 451 | -417,86 % |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

¹⁵ Décision n° 7 du conseil d'administration du 18 mars 2016.

¹⁶ PV du conseil d'administration du 30 janvier 2018, du 29 janvier 2019, du 1^{er} février 2020 et du 11 février 2021.

¹⁷ PV du conseil d'administration du 18 décembre 2019.

Ceci s'explique en partie par l'arrêt du versement de dividendes de la société Grands Garages Parkings de Bordeaux, dissoute en 2020. BMA a toutefois reçu, cette même année, un *boni* de liquidation de 533 385 €.

Pour la période à venir, BMA empruntant majoritairement avec des taux fondés sur le livret A, les frais financiers sont susceptibles de continuer à augmenter, au regard du contexte d'inflation durable et de taux de refinancement élevés.

3.1.3 Un excédent brut d'exploitation en croissance

L'excédent brut d'exploitation (EBE), qui représente le niveau de richesse dégagé par l'entreprise grâce à son seul cycle d'exploitation, augmente de 185 % sur la période, soit de 0,7 M€, passant de 378 875 € en 2018 à 1 079 924 € en 2022. Il s'établit en moyenne à 1,4 M€ sur la période.

Cette progression résulte, comme indiqué *supra*, d'une plus forte progression des produits d'exploitation (+ 4,8 M€, principalement en raison du chiffre d'affaires) que des charges (+ 4,1 M€ du fait des achats de matières premières ainsi que dans une moindre mesure des salaires et traitements).

3.1.4 Mais une capacité d'autofinancement en diminution

Calculé à partir de l'EBE, la capacité d'autofinancement (CAF) brute n'a augmenté que de 69,73 % au cours de la période, s'établissant en moyenne à 1,2 M€, soit un chiffre inférieur à l'EBE, principalement en raison d'une évolution en ciseau des produits et des charges financières (respectivement - 75,36 % et + 29,54 %).

À l'exception des années 2019 et 2020 (ventes de terrains et produit financier importants), cette CAF brute n'a créé que peu de réserves financières pour l'entreprise, une fois les remboursements en capital de la dette effectués. La CAF nette annuelle moyenne est de 0,8 M€. Au cours des deux dernières années, tous ces indicateurs ont diminué en moyenne. L'EBE n'est plus que d'1 M€, la CAF brute de 0,7 M€ et la CAF nette de 0,3 M€. L'autofinancement est donc fortement absorbé par le remboursement des emprunts.

Ces indicateurs permettent d'apprécier la rentabilité de la structure, elle-même liée au cycle d'exploitation annuel. Le constat peut donc être fait que la rentabilité de la structure a diminué au cours des cinq dernières années. La chambre invite BMA à la prudence afin de préserver une marge d'autofinancement et pouvoir couvrir l'annuité en capital de sa dette¹⁸.

¹⁸ Il est toutefois rappelé que ces analyses doivent être lues en ayant à l'esprit l'avertissement introductif à cette partie financière concernant les spécificités économiques et comptables du métier d'aménageur.

3.2 L'évolution de la situation bilancielle

3.2.1 L'endettement et les charges financières ont augmenté

La dette souscrite auprès des établissements de crédit a augmenté de 104,67 % au cours de période sous revue, pour atteindre un peu plus de 31,5 M€ en 2022. Elle est garantie à 80 % par Bordeaux-Métropole. BMA a emprunté 18,5 M€ ces cinq dernières années afin de financer, notamment, des opérations propres portant sur la construction de logements pour étudiants et jeunes travailleurs, d'un centre d'accueil des demandeurs d'asile ainsi que d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de la Croix-Rouge.

Il ressort de la lecture des procès-verbaux du conseil d'administration que la société envisage d'autres opérations propres sur le périmètre de la ZAC de Bastide Niel (le centre d'accueil des demandeurs d'asile en faisant déjà partie).

Tableau n° 9 : évolution de la dette

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------|
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 15 488 246 | 14 995 557 | 21 029 811 | 24 122 892 | 31 699 480 | 104,67% |
| Dont emprunts nouveaux | 512 000 | | 6 455 487 | 3 519 430 | 7 998 566 | 1462,22% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

Il convient de rappeler qu'avec des charges financières qui passent de 0,23 M€ en 2021, à 0,4 M€ en 2022 (évolution à la hausse des indices de référence) et par une augmentation du capital restant dû (+ 31 % entre 2021 et 2022), l'endettement pèse sur la rentabilité de l'entreprise.

3.2.2 Une trésorerie conséquente

La situation bilancielle s'améliore tout au long de la période. Ainsi, le fonds de roulement net global augmente de 20 % pour s'établir à 13,4 M€ en 2022, tandis que dans le même temps, le besoin en fonds de roulement diminue de 76 % et atteint 2,2 M€ cette même année.

Cette dernière évolution est principalement due à une diminution très importante des créances d'exploitation, puisqu'elles sont divisées par deux entre 2020 et 2021. De ce fait, la trésorerie augmente fortement sur la période et s'établit à 11,2 M€.

Toutefois, comme vu plus haut (cf. point 2.3.3), cette trésorerie tient compte de sommes qui devront être rendues aux collectivités concédantes une fois que celles-ci se seront prononcées sur le compte rendu annuel du concessionnaire (CRAC) de clôture remis par BMA. En l'espèce, il s'agit d'un montant de 302 008 €, qui représente environ 3 % du montant de la trésorerie en 2022 (mais 16 % du montant de celle-ci en 2018). Par ailleurs, avec la fin de la concession sur Mérignac, prévue en décembre 2023, cette somme devrait augmenter de près de 1 M€.

Cette trésorerie conséquente correspond notamment à une volonté de la direction de constituer une épargne de secours afin d'assurer le risque propriétaire lié à l'opération Bastide-

Niel (cf. partie 4.3). Elle représente toutefois un coût, celui de charges financières qui ont fortement augmenté en 2022 et qui devraient rester à un niveau élevé.

3.3 Perspectives 2023 : un appel à la vigilance

3.3.1 Un chiffre d'affaires prévisionnel en hausse

Selon les informations recueillies en cours d'instruction¹⁹, le chiffre d'affaires de BMA devrait augmenter pour les années 2023 et suivantes. Cette prévision correspond au récent renouvellement pour quatre ans du mandat d'ingénierie confié par la région Nouvelle-Aquitaine (montant proche d'1 M€) ainsi qu'à l'obtention de nouveaux mandats pour un montant proche de 0,5 M€.

Par ailleurs, deux résidences ont été mises en location en avril 2023, permettant d'augmenter le chiffre d'affaires prévisionnel de 0,3 M€ et les ressources nouvelles annuelles à 0,8 M€. La société a indiqué avoir présenté à son conseil d'administration, en décembre dernier, un chiffre d'affaires prévisionnel pour 2023 de 5,9 M€.

3.3.2 Des charges d'exploitation contenues

Les charges d'exploitation prévisionnelles pour l'exercice 2023 devraient pour leur part augmenter de 5 %, soit de 0,4 M€. La masse salariale, principal poste de dépenses de la société, resterait stable. La société anticipe une augmentation des dotations aux amortissements, de l'ordre de 0,2 M€, portant ainsi le total de ses charges d'exploitation à 0,6 M€. Il convient également d'anticiper une éventuelle augmentation des charges financières.

3.3.3 Un résultat 2023 que la société annonce en léger excédent

En prenant comme hypothèse la reconduction des données chiffrées 2022, à l'exception des ventes de terrains et leur corollaire (l'achat d'études et de travaux), la société prévoit un léger excédent de 150 000 € d'après les chiffres fournis en janvier 2024. La chambre attire l'attention de la direction de la société sur ce point et l'invite à poursuivre ses efforts.

¹⁹ Notamment le procès-verbal du conseil d'administration en date du 24 novembre 2022, complété d'informations obtenues durant l'instruction en avril 2023 et du procès-verbal du conseil d'administration du 20 juin 2023.

4 DES OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES

Depuis sa création en 1996, BMA a réalisé plusieurs opérations d'aménagement dans le cadre de concessions publiques pour le compte de Bordeaux-Métropole. Au cours de la période récente, trois ont été achevées (le centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles, le quartier Chaigneau-Bichon à Lormont et le quartier dit « cœur de Bastide » sur la rive droite de Bordeaux), une est en passe de l'être (le centre-ville de Mérignac) et une est en cours (le quartier Bastide-Niel sur la rive de droite de Bordeaux). Les premières se sont bien déroulées, même si les délais de réalisation ont été plus longs que prévus, grâce à des recettes de cessions plus importantes que prévues et une participation publique moindre qu'anticipée. La dernière (Bastide-Niel) connaît en revanche des difficultés qui semblent de nature à apporter une inflexion à cette trajectoire favorable.

En principe, la chambre n'examine pas les opérations qui se sont déroulées avant la période de contrôle 2018-2023 arrêtée par la programmation. Toutefois, les trois opérations achevées ne l'ont été que d'un point de vue physique. Sur les plans administratif et financier, elles ne sont toujours pas officiellement clôturées par la métropole. C'est pourquoi elles sont ici brièvement présentées. Elles permettent par ailleurs de prendre la mesure du rôle central de la société dans l'aménagement de l'agglomération bordelaise.

De quoi parle-t-on ?

Définition des principaux concepts employés dans la présente partie

Les opérations d'aménagement :

Aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement « ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ».

En raison du caractère imprécis de ces dispositions, la jurisprudence a identifié trois critères à retenir : le projet répond à un des objets de l'article précité ; il présente un impact significatif sur le site concerné et une certaine ampleur ; une combinaison d'interventions sur le tissu urbain est nécessaire pour le réaliser (CE, 28 juillet 1993, n° 124009, commune de Chamonix).

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) :

Les ZAC sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou

privés (art. L. 311-1, code de l'urbanisme). Cette procédure d'aménagement permet de mettre en œuvre des programmes diversifiés (logements, bureaux, commerces, activités) et des équipements publics d'infrastructure et de superstructure rendus nécessaires par l'urbanisation de la zone. Il s'agit d'une procédure de compétence publiques : seuls peuvent être à l'initiative d'une ZAC, l'État, une collectivité territoriale ou un établissement public ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou faire réaliser l'objet de la zone (art. R. 311-1).

Les concessions d'aménagement :

Le traité de concession d'aménagement (art. L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme) peut se définir comme un contrat par lequel une personne publique (le concédant) confie à un opérateur (le concessionnaire) la mission de réaliser une opération d'aménagement. Ce faisant, la personne publique décide d'externaliser l'opération, en lui transférant sa maîtrise d'ouvrage. Il se distingue d'autres contrats de concession tels que les « concessions de travaux », les « concessions de services » ou encore les « concessions de travaux et de services ». La concession d'aménagement (outil contractuel) est généralement adossée à une procédure de ZAC (outil opérationnel). La concession se distingue également de la simple délégation de maîtrise d'ouvrage. À la différence du mandataire, le concessionnaire prendra à sa charge la responsabilité des actes et démarches nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il conclura donc en son nom propre les différents marchés nécessaires à l'exécution de sa mission. L'autorité concédante dispose cependant d'un contrôle politique et stratégique de l'opération, un rapport devant notamment lui être présenté chaque année.

Le compte rendu annuel du concessionnaire à la collectivité (CRAC) :

Lors d'une opération d'aménagement opérée dans le cadre d'une concession, la société en charge doit fournir chaque année à la collectivité qui a demandé l'opération un compte rendu spécial (cf. art. L. 1523-4 du CGCT). Ce document détaille l'état d'avancement du projet, il évoque notamment l'état de la maîtrise foncière, les acquisitions réalisées, les équipements publics produits et les cessions. Il contient également, pièce importante, un tableau de suivi comptable et financier permettant de suivre les recettes et dépenses réalisées et de les comparer au prévisionnel. Le CRAC doit être approuvé par l'assemblée délibérante de la collectivité.

4.1 Trois opérations terminées mais non clôturées par Bordeaux-Métropole

4.1.1 La ZAC « Cœur de Jalles » à Saint-Médard-en-Jalles (1997–2010)

La ZAC « Cœur de Jalles » a été lancée au milieu des années 1990. La communauté urbaine de Bordeaux (CUB), ancêtre de la métropole, a confié l'étude et la réalisation du projet à BMA via un contrat de concession signé en juillet 1997. Il s'est achevé en décembre 2010, soit 13 ans plus tard.

Le projet a consisté à épaissir le centre-ville en ajoutant de nouveaux axes structurants entre les équipements publics et les différents quartiers ainsi qu'en dynamisant le commerce et les infrastructures. Il s'agissait également de renforcer l'offre de logement, de repenser les axes de mobilité douce et d'améliorer l'offre de stationnement. Six îlots ont été réalisés, composés de

logements (sociaux et en accession libre), de commerces, de services et de bureaux. Cinq des ilots ont été vendus à des acquéreurs privés ainsi qu'à l'office public de l'habitat de Bordeaux métropole (Aquitanis).

Le budget initialement prévu pour cette opération était de 9 818 217 €. Il s'est finalement élevé à 11 483 735 €, soit une hausse de 17 %. Le CRAC de clôture a été produit en 2010 et transmis à la métropole. Celle-ci n'a toutefois toujours pas clôturé l'opération malgré des relances de la part de BMA.

Tableau n° 10 : bilan de la ZAC « Cœur de Jalles » (TTC)

| Dépenses | | Recettes | |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Etudes | 231 436 € | Cessions | 3 789 107 € |
| Acquisitions | 4 985 070 € | Participation EPCI | 7 587 752 € |
| Aménagement | 3 924 824 € | Autres recettes | 108 877 € |
| Participation aux équipements publics | 73 100 € | Total | 11 483 736 € |
| Honoraires concession | 789 456 € | | |
| Communication | 132 705 € | | |
| Frais divers | 1 347 233 € | | |
| Total | 11 483 736 € | | |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après le CRAC de clôture de l'opération

La rémunération de BMA pour cette opération s'est élevée à 789 456 €. La participation publique a été de 66 % du montant total de l'opération, soit 7 785 752 € contre un montant prévisionnel initial de 8 369 451 € (88 %), ce qui représente une baisse de 783 699 €, grâce à des recettes de commercialisation plus importantes qu'escomptées sur certains ilots.

4.1.2 La ZAC Chaigneau-Bichon à Lormont (2002–2013)

Les procédures (concertation, enquête publique etc.) concernant la ZAC « Chaigneau-Bichon » ont été lancées en 1999-2000. C'est ensuite en 2002 que la CUB en a confié l'aménagement à BMA *via* une convention publique d'aménagement²⁰. Celle-ci portait initialement sur une durée de cinq ans, délai finalement porté à 11 ans soit jusqu'au 31 décembre 2013.

L'opération a porté sur une superficie de 5,6 hectares situés en bord de Garonne, au bas du quartier du vieux Lormont. Elle a consisté à créer une ouverture sur la ville ainsi qu'un véritable quartier pouvant accueillir des logements, services et commerces. Il s'est agi par ailleurs d'affirmer la vocation de détente et de loisirs du lieu par la réalisation d'équipements publics et d'un pôle d'animation sur les berges.

²⁰ Les conventions publiques d'aménagement sont en quelque sorte les ancêtres des concessions d'aménagement. Elles s'en distinguaient notamment par l'absence d'obligation de mise en concurrence. Elles ont été considérées contraires au droit communautaire *via* une jurisprudence de 2004.

La ZAC se compose de six ilots, sur une surface totale de 11 086 m² répartie en 10 386 m² de logements et 700 m² de bureaux et services. Ils ont été cédés à des entreprises sociales de l'habitat ainsi qu'à BMA elle-même.

Tableau n° 11 : bilan de clôture de la ZAC « Chaigneau-Bichon » (TTC)

| DEPENSES | | RECETTES | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Acquisitions et libération des sols | 421 474 € | Cessions | 1 926 372 € |
| Aménagement | 1 485 981 € | Participation EPCI | 168 902 € |
| Honoraires concession | 228 224 € | Autres recettes | 13 167 € |
| Communication | 18 454 € | Total | 2 108 440 € |
| Frais divers | -45 693 € | | |
| Total | 2 108 440 € | | |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après le CRAC de clôture de l'opération

La rémunération de BMA pour cette opération s'est élevée à 228 224 €. Les modalités prévisionnelles de financement prévoyaient un coût total de 1 632 424 € et une participation de la CUB à l'équilibre du projet de 460 853 €. La livraison de la ZAC devait intervenir dans les cinq ans suivant la convention d'aménagement. *In fine*, les dépenses ont été supérieures de 30 % par rapport aux prévisions et le délai de réalisation a plus que doublé (11 ans). La participation publique a en revanche été minorée de 63 %.

4.1.3 La ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux (1997–2014)

Les réflexions et études préalables à la création de la ZAC « Cœur de Bastide », sur la rive droite de la Garonne à Bordeaux, ont commencé en 1993. La création de la ZAC fut effective en 1999 et l'aménagement a été confié à BMA *via* une convention de concession. La durée initialement prévue au contrat était de huit ans, elle fut en réalité de 18 ans.

L'opération a porté sur une superficie d'environ 29 hectares avec l'idée de redynamiser la rive droite de la ville et de mettre en valeur les territoires riverains de la Garonne. Environ 175 000 m² de surface hors œuvre nette (SHON) commercialisables ont été construits, répartis entre des logements, des services et des implantations universitaires. Des équipements publics, préfigurant notamment l'arrivée du tramway, ainsi qu'un jardin botanique ont également été créés.

Si la durée de la concession a finalement été beaucoup plus longue qu'envisagée, les coûts prévisionnels ont globalement été respectés, l'opération n'ayant connu qu'une légère augmentation d'environ 5 %. Les travaux et les équipements publics ont coûté légèrement plus chers que prévus (respectivement 19 M€ et 3,3 M€ contre 23 M€ et 2,8 M€ envisagés) mais cela a été compensé par des recettes de cessions plus importantes (25 M€ contre 20 M€ envisagés). La participation de l'EPCI fut, quant à elle, inférieure d'environ 50 % à ce qui avait été prévu (12,5 M€ contre 18,9 M€ soit 30 % du bilan contre 48 % envisagés). Il est à noter que cette opération a bénéficié d'une subvention européenne de 2,9 M€. La rémunération de BMA pour cette opération s'est élevée à 3,2 M€.

Tableau n° 12 : bilan de clôture de la ZAC « Bordeaux cœur de Bastide » (TTC)

| Dépenses | | Recettes | |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Etudes | 495 191 € | Cessions | 25 405 528 € |
| Acquisitions | 8 265 178 € | Subventions | 2 936 122 € |
| Aménagement | 23 328 957 € | Participation EPCI | 12 522 434 € |
| Participation aux équipements publics | 3 371 100 € | Autres recettes | 801 880 € |
| Honoraires concession | 3 244 666 € | Total | 41 665 964 € |
| Communication | 340 985 € | | |
| Frais divers | 2 619 887 € | | |
| Total | 41 665 964 € | | |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après le CRAC de clôture de l'opération

4.1.4 L'attente de la clôture par Bordeaux-Métropole

Les traités de concessions relatifs aux trois opérations précitées organisent la manière dont doit se dérouler la fin des opérations. Les clauses concernées, communes aux trois traités, prévoient qu'à la fin de chaque opération la collectivité concédante approuve le CRAC de clôture par une délibération et donne quitus à l'aménageur.

En termes financiers, ces clauses prévoient par ailleurs qu'en cas de bilan positif de l'opération (excédent de recettes sur les dépenses), le reliquat doit être versé par BMA à la métropole et vice-versa en cas de bilan négatif.

Tableau n° 13 : ZAC non clôturées par la métropole (TTC)

| Nom de la concession | Date de signature | Date de clôture | Montant à reverser |
|-------------------------------------|--|----------------------|----------------------------|
| Mérignac ZAC centre-ville | 21/01/2008 | Fin 2023 (prévision) | 1 000 000 € (prévision) |
| Bordeaux ZAC cœur de Bastide | 26/05/1997 | 31/12/2014 | 238 978 € |
| Lormont ZAC quai Chaigneau - Bichon | 27/11/2002 | 31/12/2013 | 19 725 € |
| St-Médard ZAC cœur de Jalles | 17/07/1997 | 31/12/2010 | 43 305 € |
| TOTAL | 302 008 € (+ environ 1 M€ après livraison de la ZAC Mérignac) | | |

Source : CRAC de clôture des ZAC concernées et dernier CRAC de la ZAC Mérignac centre-ville

En l'espèce, les trois opérations ont connu des bilans positifs pour un montant total de 302 008 €. Cette somme devrait déjà avoir été remboursée à la métropole par l'entreprise. Pourtant, malgré des courriers de relance réguliers de la part de BMA, la métropole n'a toujours pas, à ce jour, clôturé ces opérations pourtant anciennes (les CRAC de clôture des ZAC « Cœur de Jalles », « Chaigneau-Bichon » et « Cœur de Bastide » ont été transmis respectivement en 2011, 2014 et 2019).

Sur recommandation de la chambre, BMA a envoyé un nouveau courrier de relance à la métropole le 16 janvier 2024, elle a donc effectué toutes les diligences requises. Bordeaux-Métropole, en revanche n'a pas répondu à ce courrier, de même qu'à l'extrait du rapport d'observations provisoires envoyé par la chambre régionale des comptes le 19 janvier 2024.

Recommandation n° 3. : se rapprocher à nouveau de Bordeaux-Métropole pour clôturer sur les plans administratif et financier les zones d'aménagement concerté (ZAC) achevées. *[Mise en œuvre complète]*

4.2 Une opération en phase d'achèvement : le centre-ville de Mérignac

4.2.1 Un projet lancé en parallèle de l'arrivée du tramway

Les réflexions, concertations et premières études concernant la ZAC du centre-ville de Mérignac ont débuté en 1999. L'arrivée prévue du tramway en 2007 au cœur de cette commune en périphérie immédiate de Bordeaux laissait alors présager une modification profonde des conditions d'accès et des pratiques du centre-ville, nécessitant une reconfiguration complète des espaces publics et un renforcement des fonctions de centralité urbaines résidentielles et commerciales.

Le dossier de création-réalisation a été confié à BMA dans le cadre d'une convention de mandat et a été approuvé par la CUB en octobre 2006. Il prévoyait, sur un territoire d'environ 3,5 hectares, le développement d'une SHON d'environ 28 000 m² dont 75 % pour le logement. Les objectifs poursuivis ont consisté à proposer une offre diversifiée de logements, renforcer le commerce, accompagner l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du maréchal Leclerc et apporter une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Le bilan financier prévisionnel joint au dossier de création-réalisation prévoyait un montant global de 15 262 778 € pour l'opération. En termes fonciers, les prévisions étaient de 28 183 m² de SHON répartis en 21 088 m² d'habitation (soit 248 logements dont 68 % en accession libre et 32 % en location ou accession sociale), 860 m² de bureaux et 6 235 m² de commerces et services.

Le prix de cession TTC envisagé des différents ilots à commercialiser était de 239 € le m² pour les commerces et services, 413 € pour les logements en accession libre et 179 € pour les logements sociaux. Au nombre de quatre, les ilots devaient être commercialisés par BMA à l'exception de l'ilot n° 1 commercialisé par la CUB auprès de Bouygues Immobilier avant la création de la ZAC.

Carte n° 1 : illustration du projet d'aménagement



Source : BMA

4.2.2 Une minoration de la participation publique envisagée

La durée de réalisation de la ZAC initialement prévue par le traité de concession était de sept ans. Elle a finalement été portée à 15 ans au moyen de plusieurs avenants, soit jusqu'au 31 décembre 2023. Intervenue en 2022, la dernière prolongation a été justifiée par la nécessité de prendre en charge les derniers travaux notamment de raccordement de réseaux ainsi que pour mener à bien les opérations de rétrocession auprès de la métropole.

Tableau n° 14 : bilan de la ZAC centre-ville de Mérignac en 2022

| Dépenses | | Recettes | |
|--------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|
| Acquisitions | 11 602 378 € | Cessions | 13 722 179 € |
| Aménagement | 5 481 434 € | Participation des promoteurs | 394 500 € |
| Honoraires | 1 457 979 € | Participation CUB | 6 161 983 € |
| Communication | 128 700 € | Produits de gestion | 488 401 € |
| Frais financiers | 41 678 € | Minoration participation CUB | - 1 000 000 € |
| Impôts et taxes | 149 797 € | | |
| TVA encaissée / reversée | 905 097 € | | |
| TOTAL | 19 767 063 € | TOTAL | 19 767 063 € |

Source : CRAC 2022 de l'opération (non encore approuvé par Bordeaux métropole)

En dehors de ces éléments restants à accomplir, le programme de construction est désormais achevé. L'ensemble des quatre îlots a été cédé en 2017 et livré en 2020. Les acquéreurs sont Bouygues Immobilier, BMA elle-même, DomoFrance et le groupe Pichet. La SHON finalement développée est de 28 647 m² soit très légèrement supérieure à ce qui avait été envisagé au départ (+ 1,65 %). La part des logements sociaux est de 23 %, celle des logements en accession libre est de 52 % et celle des bureaux, commerces et services est de 25 %, conformément à ce qui avait été prévu dans le dossier de création-réalisation.

Le dernier CRAC édité par BMA date de 2022 et n'a pas encore été approuvé par la métropole. Il permet toutefois de dresser les ordres de grandeur financiers de l'opération dans la mesure où elle est techniquement achevée. Le bilan global est supérieur de 25,5 % supérieur aux prévisions. Cette évolution est due, en dépenses à des frais d'acquisition et d'aménagement plus élevés que prévus, les postes relatifs aux frais financiers ainsi qu'aux impôts et taxes ont en revanche été moins coûteux qu'attendus. En recettes, les produits de cessions ont plus que doublé, passant de 6 M€ à 13 M€. Par ailleurs, deux litiges relatifs à l'opération ont connu un dénouement favorable à BMA et la participation publique, initialement estimée à 8,5 M€, s'est finalement élevée à 6,1 M€.

La hausse des recettes de cessions tient à des modifications du programme de construction apportée durant l'opération. Ainsi, en 2008, il a été décidé l'exploitation d'une façade supplémentaire sur l'un des îlots ainsi que l'exploitation de l'intégralité du rez-de-chaussée d'un autre îlot en surface commerciale. Par ailleurs, les prix de cession TTC au m² ont suivi l'évolution des prix du marché et sont par conséquent supérieurs de 138 % en moyenne par rapport aux prévisions. Cette hausse ne concerne toutefois que les logements en accession libre et les commerces/services. Le prix prévisionnel au m² des logements sociaux n'a, pour sa part, pas augmenté.

4.3 Une opération de Bordeaux-Métropole à forts enjeux, sur la rive droite de Bordeaux

4.3.1 Un ambitieux projet d'écoquartier

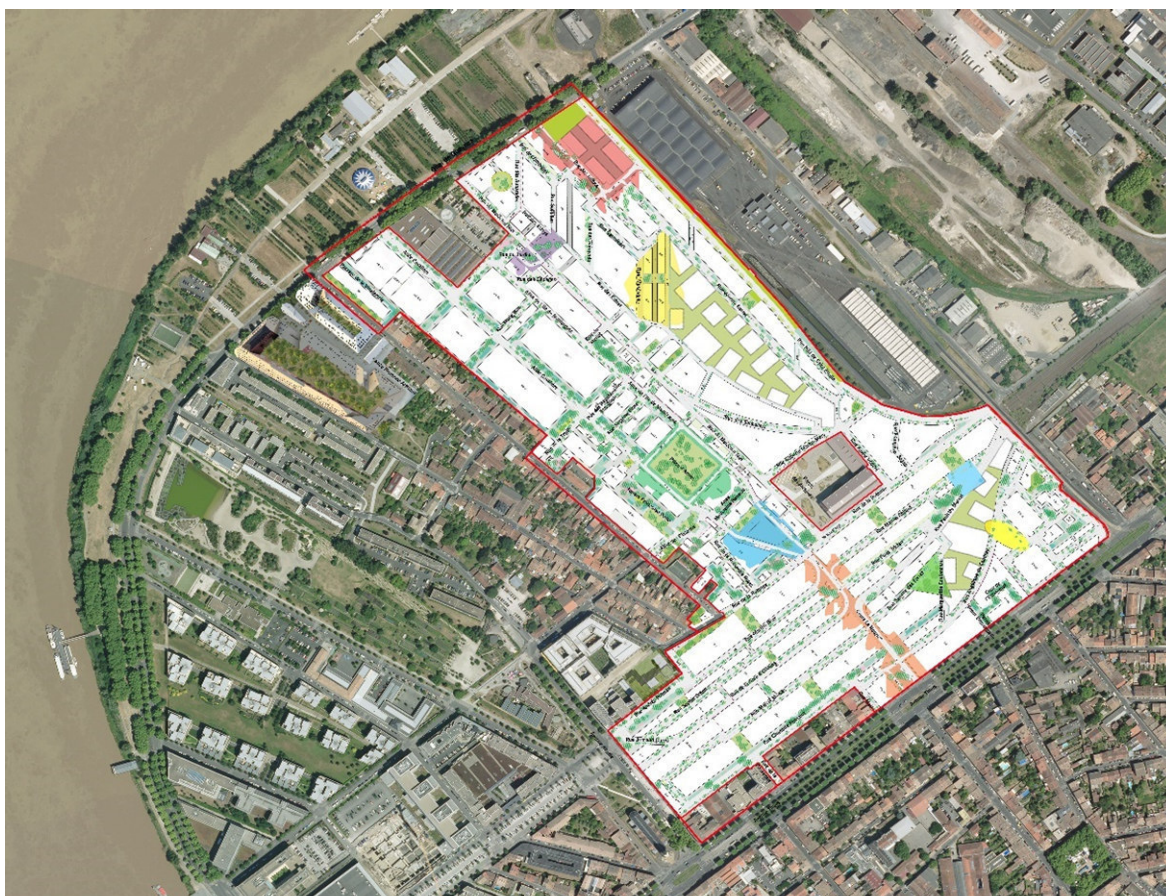
Historiquement, la rive droite de la Garonne a longtemps été déconsidérée en raison, notamment, de son rattachement tardif à la commune de Bordeaux et de son isolement lié à la faiblesse des liaisons entre les deux rives. Sa reconquête a réellement commencé au début des années 2000 avec l'arrivée du tramway et l'aménagement du quartier « cœur de Bastide » (réalisé par BMA, cf. point 4.1.3). Aujourd'hui, elle constitue la principale réserve foncière de Bordeaux.

Or, depuis désormais une décennie, l'attractivité de la métropole ne cesse de croître. Chaque année, le solde démographique lié à l'installation de nouveaux arrivants est positif²¹. En parallèle, l'offre de logements s'est raréfiée et les prix de l'immobilier ont fortement augmenté (environ 40 % de hausse en 10 ans). Dans ce contexte, la poursuite de l'aménagement de la rive droite est un enjeu fondamental d'intérêt général.

²¹ Insee, ville de Bordeaux, dossier complet paru le 25 juillet 2023, tableau POP T2M.

C'est ainsi que la création d'une nouvelle ZAC a été décidée par la communauté urbaine de Bordeaux dès 2007²². Dénommée « Bastide-Niel », elle se situe dans la continuité de la ZAC « Cœur de Bastide » et porte sur une superficie d'environ 35 hectares. Au terme d'une mise en concurrence, c'est BMA qui a été choisie pour la réaliser. Toutefois, l'importance de la prise de risque financier, ainsi que la part importante du logement social dans le programme global l'ont conduite à rechercher des partenariats avec d'autres opérateurs.

Carte n° 2 : masterplan de la ZAC Bastide-Niel



Source : BMA

Un groupement solidaire, dont BMA est le mandataire, a alors été constitué avec Aquitanis et Domofrance. Il est devenu, en décembre 2014, la société par actions simplifiées (SAS) d'Aménagement Bastide-Niel, filiale de BMA (cf. points 1.4.2 et 4.3.6). Son capital social, de 2 M€, est détenu à 51 % par BMA et à 24,5 % par chacun des deux autres associés.

Le traité de concession a été signé le 7 juillet 2014 et le dossier de réalisation approuvé par la métropole le 25 mars 2016, validant ainsi la programmation des travaux, la liste des équipements publics ainsi que les modalités de financement, de réalisation et de gestion. Ces

²² Délibération de la communauté urbaine n° 2007/0207 du 30 mars 2007 identifiant les premiers grands objectifs du projet d'aménagement Bastide-Niel.

documents ont fixé à 2028 la date de fin prévisionnelle de l'opération (soit 14 ans) et évalué son coût à 176 M€.

Dès le départ, une haute ambition écologique ainsi qu'un fort taux de mixité sociale ont été assignés au projet. Sur les 3 400 logements prévus (238 510 m² de surface de plancher sur un total de 375 000 m²), plus de la moitié sont du logement locatif social ou en accession aidée. De nombreux équipements publics ont été prévus (deux groupes scolaires, une crèche, trois espaces sportifs, des espaces verts et de nouvelles lignes de bus) et un haut niveau d'exigence environnementale a été fixé à l'aménageur (notamment en termes de gestion des déchets, de l'eau et des transports). Le projet a été labellisé « écoquartier » le 19 décembre 2017²³.

Tableau n° 15 : bilan prévisionnel de la ZAC Bastide-Niel

| Dépenses | | Recettes | |
|------------------------------------|----------------------|--|----------------------|
| Etudes | 3 765 008 € | Cessions des droits à construire à commercialiser par l'aménageur | 84 564 547 € |
| Acquisition et libération des sols | 51 538 743 € | Cession par l'aménageur des îlots pré-aménagés par la métropole | 13 114 572 € |
| Aménagement | 83 263 712 € | Droits à construire réalisés sous maîtrise d'ouvrage aménageur | 12 469 036 € |
| Participation équipements publics | 11 209 642 € | Participations constructeurs | 826 476 € |
| Honoraires concession | 14 464 215 € | Participation équipements d'intérêt général réalisés par l'aménageur | 5 415 667 € |
| Communication | 1 794 000 € | Participation communautaire éventuelle | 47 217 042 € |
| Frais divers | 10 728 891 € | Revalorisation des recettes de cession | 3 160 972 € |
| | | Autres recettes | 1 196 000 € |
| TOTAL | 176 764 412 € | TOTAL | 176 764 412 € |

Source : traité de concession en date du 7 juillet 2014, annexe n° 4

Par ailleurs, un défi technique se posait dès le départ car l'opération était projetée en grande partie sur des emprises ferroviaires dont un faisceau est destiné à demeurer en activité pour desservir un moulin industriel situé en bordure de la ZAC. Cette contrainte imposait, d'une part, de réaliser des travaux autour de ce faisceau ferroviaire actif et, d'autre part, de procéder à son déplacement et sa reconstitution.

La participation publique de la part de la métropole a été fixée à 47 M€ (soit 26 % des dépenses prévisionnelles initiales) dont 29 M€ de subvention d'équilibre et 18 M€ de participation aux équipements publics d'intérêt général. Le coût prévisionnel pour la ville de Bordeaux a, quant à lui, été fixé à 19 M€ (réalisation d'équipements publics en propre et participation à ceux réalisés par l'aménageur), soit au total un peu plus de 66 M€ de dépenses publiques prévisionnelles lorsque l'opération a été lancée. À cette même période le montant de retour fiscal attendu était d'environ 7 M€ par an (3,3 M€ pour la ville et 3,4 M€ pour la métropole²⁴).

4.3.2 Un projet bien avancé en 2023

La réalisation de la ZAC a débuté par une période allant de 2014 à 2016, consacrée à la finalisation du dossier de réalisation et aux premières études de définition. Elle a été suivie, de

²³ Ce label comporte des niveaux, le niveau obtenu en 2017 est le niveau n° 2 « écoquartier en chantier ».

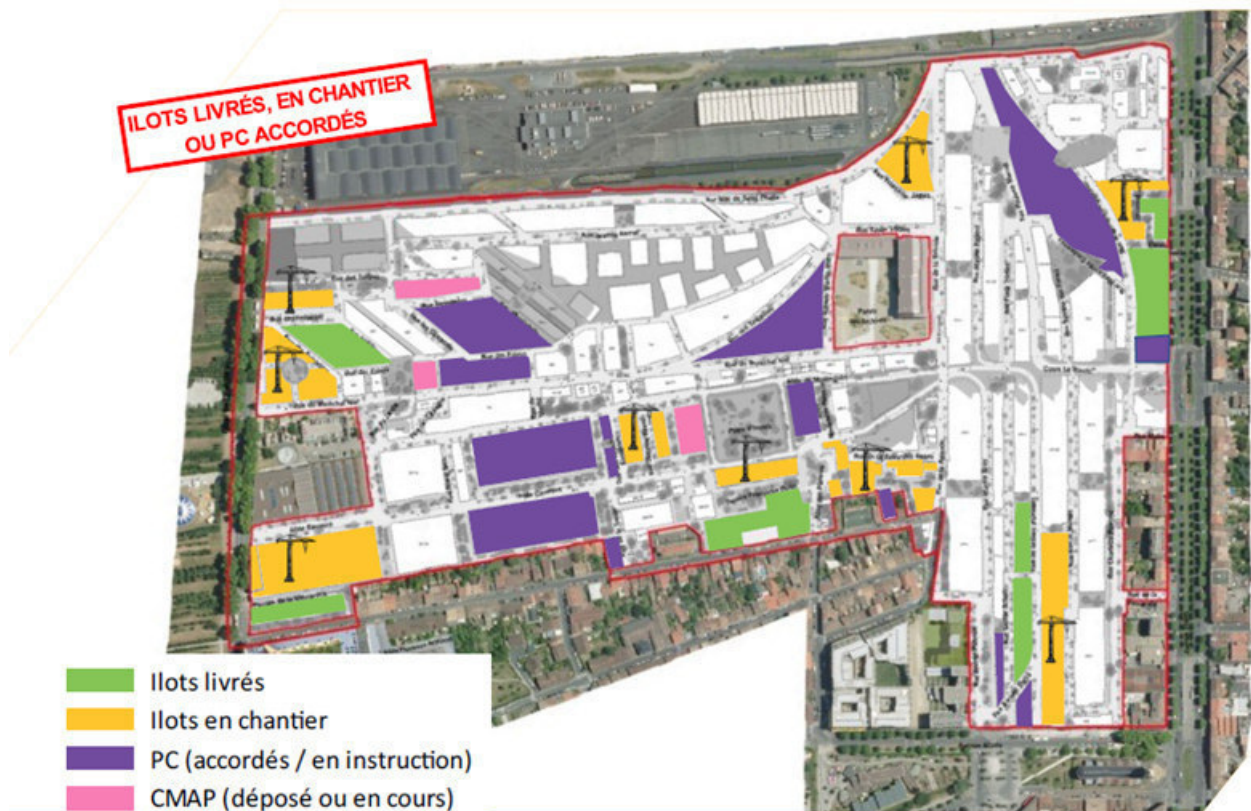
²⁴ Délibération n° 2017-727 en date du 24 novembre 2017.

2016 à 2019, par une première phase opérationnelle au terme de laquelle un premier îlot a été livré (l'îlot Eklo accueillant l'hôtel éponyme et le siège social du groupe) et les travaux ont démarré sur quatre autres îlots. La première tranche des travaux sur les espaces publics a par ailleurs été lancée (avec notamment la livraison de premiers espaces de plantations et des travaux de fonçage sous des voies ferrées en activité pour acheminer les réseaux).

En cumulé, la phase d'amorce et la première phase opérationnelle ont représenté environ 60 M€ de dépenses. Les recettes globales perçues au cours de cette même période furent d'environ 44 M€. Une deuxième phase est en cours depuis 2020, marquée par :

- l'atteinte d'un taux de maîtrise foncière de 95,6 % (275 905 m² sur 288 583 m²) ;
- l'obtention des permis de construire pour 25 % de la surface de plancher globale ;
- la livraison de sept îlots et la mise en travaux de neuf îlots supplémentaires ;
- le lancement de la deuxième et la troisième tranches de travaux d'aménagements qui ont permis de compléter les opérations de viabilisation et de maillage des réseaux sur les emprises dont la disponibilité est acquise.

Carte n° 3 : îlots livrés, en chantier ou permis de construire accordés (février 2023)



Nota : CP : permis de construire / CMAP : commission métropolitaine des avant-projets

Source : BMA

Par ailleurs, cette période a été marquée par la révision à la hausse de la qualité environnementale du projet. Une réflexion a été engagée au second semestre 2020 en lien avec la ville de Bordeaux et la métropole pour faire émerger des propositions d'amélioration du projet portant sur une densification du parti végétal (multiplication par cinq de la présence végétale)

couplée à une désimperméabilisation des espaces aménagés, au fractionnement de certains ilots jugés massifs et à l'évolution vers une palette de matériaux biosourcés.

Des études ont été commandées à cette fin en octobre 2020 (montant d'environ 50 000 € TTC). La SAS d'Aménagement Bastide-Niel a ensuite formulé, en décembre 2020, à la ville et à la métropole des propositions techniques concrètes qui ont reçu un accord de principe mais dont la validation technique et financière définitive est encore en cours. D'après les derniers CRAC, cette hausse des exigences environnementales, liée à au contexte actuel de hausse des prix, augmenterait le montant des dépenses de l'opération de 17 M€ HT.

4.3.3 Des difficultés à obtenir la libération de certaines emprises

La réalisation opérationnelle de la ZAC se heurte à des contraintes, parmi lesquelles des difficultés pour obtenir la maîtrise foncière effective d'emprises utilisées par d'autres acteurs publics qui sont : la SNCF, la métropole et la ville de Bordeaux.

Les emprises SNCF concernées sont de deux natures. La première, logistique, est indispensable à l'aménageur pour la réalisation de l'un des ilots de la ZAC, l'acheminement des réseaux publics et le passage d'une voirie destinée à accueillir les transports en commun. Une solution négociée a finalement été trouvée en 2023 permettant de concilier la réalisation des travaux d'aménagement, la sanctuarisation des futurs espaces publics et le maintien des activités de la SNCF. La seconde est un faisceau ferroviaire actif qui devra, à terme, être reconstitué. Pour le moment, l'enjeu est de pouvoir réaliser les travaux d'aménagement en bordure (voies de circulation notamment). La libération de ces emprises est liée à la signature d'une convention d'études puis d'une convention de financement de travaux entre Bordeaux-Métropole et la SNCF (Réseau). L'accord pour la signature de la convention de financement des travaux a été délibéré lors du conseil de Bordeaux-Métropole du 1^{er} décembre 2024, pour un montant de 4 983 600 € TTC.

Vient, ensuite, une emprise utilisée par Bordeaux-Métropole comme dépôt de bus provisoire *via* une convention d'occupation temporaire de 2016, initialement prévue pour s'achever en 2021 puis prolongée deux fois, jusque fin 2023. Sous promesse de vente avec l'acheteur final, elle doit impérativement être libérée au plus tard fin 2024. Pour cela, les installations existantes doivent être déconstruites et le terrain remis dans son état initial. La métropole n'ayant pas indiqué à l'aménageur comment elle comptait procéder, ce dernier lui a formulé une proposition technique pour s'en charger qu'elle a accepté en janvier 2024. Elle a toutefois indiqué que la libération du site se ferait progressivement au cours du 1^{er} trimestre 2025. Or, la SAS Bastide Niel est engagée auprès d'un opérateur immobilier pour une cession et mise à disposition de ce site au plus tard au 31 mars 2025. En l'état actuel du dispositif prévu, cette immobilisation est en partie compensée financièrement par Bordeaux-Métropole par voie de convention qui prévoit le versement d'une indemnité journalière d'occupation.

Si la libération de l'ensemble de ces emprises semble en bonne voie, la chambre relève, toutefois, une certaine inertie de la part des différents acteurs impliqués. Or, bien que dans des champs différents, ils poursuivent tous l'intérêt général, auquel l'efficience et la sécurité financière d'une opération d'aménagement d'ampleur participent. En particulier, le rachat des emprises SNCF incombe, aux termes du traité de concession, à la métropole. Bien qu'aucun horizon de temps n'ait été fixé en la matière, l'aménageur lui a régulièrement fait savoir, *via* les CRAC, les enjeux liés à la non-libération.

La chambre relève également que ces blocages ont entraîné des dépenses publiques supplémentaires. Le surcoût prévisionnel dû au retard pris dans la libération du faisceau ferroviaire était de 600 690 € HT à la charge de la métropole au dernier trimestre 2023. Celui concernant le dépôt de bus était de 1,23 M€, également à la charge de la métropole. Bien que la chambre n'ait pas été destinataire de l'actualisation de ces coûts, ceux-ci ont, début 2024, encore augmenté du fait des évolutions apportées aux différentes situations. *A contrario*, cela constitue une recette supplémentaire pour BMA.

4.3.4 Le délicat sujet d'une occupation illégale par une société privée

Les termes du conflit

La plus grande difficulté rencontrée dans l'aménagement du nouveau quartier est sans conteste la présence d'une société privée occupant illégalement plusieurs îlots de la ZAC : le groupe Darwin Évolution, immatriculé au registre du commerce et des sociétés en tant qu'entité « spécialisée dans les fonds de placement et entités financières similaires »²⁵. En accord avec la métropole, cette société a développé depuis 2009, dans le secteur de l'ancienne caserne Niel, un « écosystème²⁶ » accueillant, notamment, un *skatepark*, un restaurant biologique ainsi que diverses activités entrepreneuriales et associatives. Le groupe Darwin Évolution détient des parts au capital de la plupart des entités gérant ces activités.

Une partie de la surface exploitée, située dans le périmètre de la ZAC (mais hors du périmètre de la concession confiée à la SAS Bastide-Niel), a été achetée par Darwin Évolution à Bordeaux-Métropole.

L'autre partie de « l'écosystème », quant à elle, a été mise à disposition de la société par la métropole *via* des autorisations d'occupation temporaires en date du 9 avril 2014, qui ont pris fin le 31 décembre 2015. Les terrains concernés ont été cédés à l'aménageur (la SAS d'Aménagement Bastide Niel) le 20 avril 2017 dans le cadre de la ZAC. Toutefois, le groupe Darwin Évolution a alors refusé de les libérer et les a occupés de manière illégale puisqu'ils ne lui appartiennent pas. En 2017, l'acte de vente précisait à ce sujet que la société « *occupe toujours les lieux, sans droit ni titre* » et que « *par suite, aucune redevance n'est versée par les occupants* ». Fin 2023, cette situation a fait l'objet d'une régularisation temporaire (cf. *infra*), après près de huit ans d'occupation illégale.

La difficulté est que ces lieux sont prévus dans le plan de construction de la ZAC décidée par la métropole. Il était notamment prévu qu'ils soient traversés par une voie de transport en commun permettant de desservir toute la ZAC de manière transversale, qu'ils accueillent des places de stationnement, utiles pour le quotidien des nouveaux habitants ainsi que des logements, notamment sociaux. Par ailleurs, l'accès à ces terrains est indispensable au développement des îlots situés à proximité, qui ont fait l'objet de cessions (les constructeurs ont besoin d'un « tour d'échelle »²⁷ autour de leurs terrains). Ce tour d'échelle a été libéré pour l'un des deux îlots

²⁵ Le groupe Darwin Évolution détient par ailleurs des parts majoritaires dans de nombreux démembrements qui portent également son nom (société foncière et fonds de dotation notamment).

²⁶ Il convient de bien distinguer la société des associations qu'elle accueille sur « son » terrain. Seule la première est concernée par les présentes observations, les secondes sont des entités juridiques distinctes.

²⁷ Expression désignant une bande de passage autour d'un chantier, destinée à assurer la sécurité des travaux et permettre la circulation des engins de construction.

concernés, en 2023, au prix d'un long affrontement judiciaire perdu par Darwin Évolution en première instance (celui-ci a fait appel). L'autre chantier n'est pour l'instant, toujours pas lancé. Un premier promoteur s'est retiré et aucun autre projet n'a été, à ce jour, proposé à l'aménageur.

En théorie, aux termes de l'acte de vente et du traité de concession, « *l'aménageur bénéficie de l'ensemble des droits et obligations du propriétaire sur ces biens. À ce titre il devra notamment en assurer la garde, la conservation ou la démolition, s'acquitter de toutes les charges y étant attachées, veiller à en garantir la sécurité, répondre de tout dommage pouvant y survenir, et engager, si nécessaire, les procédures appropriées pour le rendre libre* ».

Toutefois, en dépit de ce pouvoir et de l'utilité avérée du projet d'aménagement à l'intérêt général, l'actuelle dirigeante de BMA, société présidente de la SAS d'Aménagement Bastide-Niel, n'a pas demandé au représentant de l'État l'expulsion des occupants. Au contraire, elle a annoncé qu'il n'y a « *aucun débat sur le fait de maintenir, d'une manière ou d'une autre, les deux hangars accueillant le skatepark et l'association Emmaüs* ».

L'aménageur est ainsi d'accord²⁸ pour abandonner les projets envisagés sur les ilots accueillant ces deux hangars et les céder à Darwin Évolution afin d'y maintenir les activités qui y sont développées. Cette cession se ferait selon le barème général de la ZAC²⁹, c'est-à-dire au prix du foncier et des activités développées, soit 2,1 M€ TTC. Cela représenterait une perte d'au moins 1,5 M€ TTC pour l'opération, c'est-à-dire 45 % de moins que la recette initialement escomptée par l'aménageur dans son programme, à savoir 3,6 M€ TTC³⁰. Pour qu'une telle vente ait lieu, il faudrait toutefois que le programme général de construction de la ZAC soit modifié par la métropole afin d'intégrer cette nouveauté.

Ces deux ilots ne représentent toutefois qu'une partie des emprises occupées illégalement. Plusieurs autres questions restent en suspens.

C'est le cas du développement d'un îlot de logements locatifs sociaux et de places de stationnement situés, notamment, sur la zone dite des « *tétradons* »³¹. La solution envisagée serait que Darwin Évolution achète le terrain et assure lui-même le programme de logements. Aucune avancée concrète n'a toutefois vu le jour concernant les logements et la question des places de stationnement demeure entière.

C'est aussi le cas du développement de deux ilots situés à proximité immédiate de l'écosystème, que Darwin Évolution considère « *indissociables* ». En effet, les promoteurs qui ont acheté ces terrains pour y élever des immeubles ont besoin d'un « *tour d'échelle* » pour réaliser leurs travaux.

Le premier est l'îlot B031, dit « *Marignan* », qui doit accueillir un ensemble de logements privés et sociaux. Ainsi que l'a exposé Darwin Évolution dans sa réponse à la chambre, des membres de son écosystème, regroupés en collectif, ont porté plainte contre le permis de

²⁸ Cet accord a été exprimé de manière officielle fin 2022 / début 2023 puisqu'une vente entre BMA et une SCIC composée de Darwin et de la ville de Bordeaux avait été lancée, puis finalement abandonnée.

²⁹ Les cessions effectuées par l'aménageur dans le cadre de la ZAC se font selon un barème public de prix fixé préalablement.

³⁰ Cette valorisation à 3,6 M€ est issue du plan de construction initial, d'après les derniers CRAC rédigés par BMA mais non encore validés par la métropole, la valorisation des ilots B017 et B018 pour les activités initialement projetées est désormais de 4,8 M€ (en raison, notamment, du développement de la ZAC qui apprécie les biens alentours).

³¹ La zone des « *tétradons* » est un espace où sont installés des habitats modulaires.

construire accordé au promoteur en 2019. Ils ont été déboutés en première instance, en appel et en cassation (2022). L'acte authentique de vente a donc pu être signé entre l'aménageur et le promoteur en 2022. Une nouvelle démarche contentieuse³² a alors été conduite par le collectif de l'écosystème Darwin au terme de laquelle le tribunal de commerce a ordonné en référé, le 7 février 2023, la cessation des travaux pour réaliser une expertise. Par décision de juin 2023, le tribunal de commerce a retiré cette ordonnance au motif que le collectif, occupant sans droits ni titres, n'était pas compétent pour la demander. Dans la foulée (17 juillet 2023), le tribunal judiciaire a ordonné à Darwin de libérer le tour d'échelle pour que les travaux puissent effectivement commencer (Darwin a néanmoins fait appel de cette décision). Les travaux ont donc finalement pu reprendre, mais, dans la foulée, un autre collectif a saisi une nouvelle fois la justice et a obtenu un nouvel arrêt du chantier le 3 janvier 2024. Par conséquent, près de quatre ans après la délivrance du permis de construire, ce projet n'a pas pu réellement commencer.

Le deuxième ilot (B033, dit « Sandspot ») n'a quant à lui pas vu le jour, le porteur de projet s'étant retiré. Le groupe Darwin Évolution a déclaré dans sa réponse écrite à la chambre qu'il « *nie fermement avoir empêché le développement de cet ilot* ».

En tout état de cause, hormis celui dit « Marignan », ces ilots ne sont toujours pas livrés. Le risque qu'ils continuent d'être occupés par Darwin, et donc qu'ils ne puissent pas être cédés, reste donc entier³³. Ce retard représente des coûts pour la société publique locale chargée de l'aménagement (frais de justice et de portage du foncier notamment, cf. *infra*).

Enfin, le sort des espaces et équipements publics reste en suspens. Si la métropole a accepté de décaler le tracé de la ligne de transport en commun, il n'en reste pas moins que l'espace initialement envisagé demeure dédié au public et doit être rétrocédé à la métropole en fin de concession.

Par ailleurs, en l'état actuel des choses, le site de Darwin est fermé et gardé la nuit car « *des familles et des publics fragiles y sont hébergés* » (courrier de réponse de Darwin Évolution aux observations provisoires de la chambre). Son accès est par ailleurs payant lors des manifestations. Or, en principe, les espaces publics sont accessibles par tous, en tout temps, librement et gratuitement.

Les conséquences financières :

En plus de freiner la création du nouveau quartier voulu par les élus de la métropole, le comportement de Darwin Évolution, entreprise privée, représente un coût financier. Il se répercute sur la SAS d'Aménagement Bastide-Niel, dont les associés sont trois entités publiques (dont deux offices HLM) mais aussi, potentiellement, sur la métropole de Bordeaux-Métropole et, donc, sur les contribuables.

À la mi-2023, la somme concernée s'élevait environ à 3,5 M€ TTC (modification des travaux concernant les espaces publics, travaux réalisés mais non mobilisables, travaux supplémentaire, frais de gestion foncière et frais juridiques etc.). La métropole n'a pas encore

³² Demande de désignation d'un expert auprès du tribunal de commerce pour diligenter une expertise de peur que la démolition du bâtiment porte préjudice au hangar Emmaüs.

³³ Il sera exposé plus loin que des prêts à usage ont été consentis à Darwin en septembre 2023 pour régulariser sa situation. Ils sont toutefois temporaires et visent à ce que les ventes des terrains soient rapidement réalisées. Si ce n'est pas le cas, Darwin redeviendra occupant sans droits ni titres.

adopté de délibération actant la prise en charge de cette somme mais l'aménageur lui a fait savoir que sans ce secours financier, l'équilibre de l'opération ne pourrait pas être respecté.

Darwin Évolution a indiqué à la chambre qu'il considérait que la plupart de ces coûts ne lui étaient pas imputables. Son dirigeant considère qu'ils relèvent de la responsabilité de l'aménageur et de la mairie de Bordeaux. Pour ceux des coûts qu'il reconnaît, c'est-à-dire les travaux de réseaux qui ont dû être déviés ou bien qui n'ont pu être mobilisés, il considère que le calcul ne prend pas en compte « *les moins-values réalisées* » du fait de la non-réalisation des travaux initialement prévus. En tout état de cause, la chambre ne peut que constater que ces coûts ont effectivement été supportés par l'aménageur ainsi que cela ressort des documents financiers qui lui ont été transmis³⁴. En toute logique, si les terrains n'avaient pas été occupés illégalement et que le programme de la concession avait pu se dérouler normalement, ces coûts n'auraient pas été supportés par l'aménageur et ce dernier n'aurait pas eu besoin de demander à la métropole, et donc à ses contribuables, de les prendre en charge.

En sus de ces coûts effectifs viennent s'ajouter des dépenses ou pertes de recettes potentielles, en premier lieu desquelles : la sous-valorisation des hangars *skatepark* et de l'association Emmaüs par rapport aux recettes initialement attendues pour l'opération. Celle-ci s'élèverait à 1,5 M€ TTC, pour lesquels l'aménageur a également demandé une prise en charge par la métropole car cette dépense est, elle aussi, incompatible avec le bilan de la ZAC. Il ressort par ailleurs des documents transmis à la chambre³⁵ que Darwin a tenté d'obtenir ces parcelles au prix de 0,705 M€, soit une perte potentielle de 2,9 M€ pour l'opération qui aurait dû être assumée par les finances métropolitaines. Cette éventualité semble toutefois avoir été écartée. Ces chiffres sont à prendre avec précaution, il s'agit d'un minimum car, d'après les documents reçus par la chambre mais non encore validés par Bordeaux-Métropole, le prix potentiel de cession de ces emprises pour y développer les activités initialement prévues serait désormais de 4,8 M€, ce qui porterait la perte de recettes pour l'aménageur (et donc la participation de la métropole) à 2,7 M€. Cette hausse de prix est notamment due au développement de la ZAC elle-même, qui accroît l'attractivité du quartier.

Viennent ensuite les pertes de recettes éventuelles en cas d'impossibilité de céder les ilots situés autour du lieu où se situe l'écosystème Darwin. Elles s'élèvent, début 2024, à 7,6 M€ TTC. Le dirigeant de Darwin Évolution a indiqué dans sa réponse à la chambre qu'il contestait l'existence de ce risque financier au motif qu'il négocie avec l'aménageur pour racheter lui-même les emprises (conjointement avec CDC Habitat pour l'une d'elles). En dépit de ces arguments, ces ilots n'ont toujours pas été cédés à ce jour et les projets prévus n'ont pas été développés. Le risque d'une prolongation de l'occupation, temporaire ou illégale demeure donc et, à supposer que Darwin les rachète effectivement, les projets développés seront différents de ceux initialement envisagés, entraînant potentiellement des pertes de recettes pour l'opération à l'instar de ce qui semble être en train de se passer pour les B017 et B018. Là encore, la métropole, et donc ses contribuables, pourraient être appelés pour couvrir ce coût.

Enfin, viennent les impacts directs et induits pour la SAS et ses associés (perte de rémunération et risques de demande d'indemnisation si certains projets sont abandonnés) qui s'élèvent à 9,5 M€ TTC.

³⁴ Chaque année dans le cadre du CRAC, l'aménageur joint au concédant les factures des coûts qu'il a supporté au cours de l'exercice dans le cadre de la ZAC.

³⁵ PV du conseil d'administration de la SAS d'Aménagement Bastide-Niel n° 51 en date du 15 juin 2023, page n° 7.

Au total, ce conflit entre l'aménageur et Darwin Évolution représente donc un risque potentiel de 22,1 M€ TTC pour la SAS Bastide-Niel dont 5 M€ TTC pesant directement sur les finances publiques et donc sur l'ensemble des contribuables de la métropole^{36et37}. Cela implique également, potentiellement, la fragilisation financière de trois entités œuvrant pour l'intérêt général. Une fois encore, il est précisé que ces chiffres sont ceux qui proviennent du dernier CRAC approuvé, lui-même fondé sur le barème de prix de l'époque (2020). En raison du développement de la ZAC, la perte de recette potentielle sur les ilots B017 et B018 serait majorée de 1,2 M€³⁸.

Le dirigeant de Darwin Évolution a fait savoir à la chambre que ce « *coût financier allégué* » était « *soit surévalué, soit totalement hypothétique, soit inexistant* ». Il considère qu'il est « *totalement mensonger d'imputer à Darwin la charge de la mauvaise gestion par l'aménageur de ses relations avec l'écosystème Darwin qui se battait pour sa survie* » et soulève la question de « *l'absence de modification du programme général de construction de la ZAC dont la responsabilité incombe au concédant* ». En somme, Darwin Évolution conteste toute responsabilité dans les surcoûts supportés par l'aménageur et considère dans sa réponse écrite que « *les résultats positifs et les gains générés par Darwin pour la collectivité et les promoteurs sont bien supérieurs* ».

Les pistes d'évolution :

Concernant les ilots occupés par le *skatepark* et l'association Emmaüs, le cœur du problème est finalement l'appréciation par la métropole des activités de Darwin Évolution. Pour justifier leur maintien et le coût qu'il représenterait pour les finances publiques, elles doivent être regardées, par le conseil métropolitain, comme participant de l'intérêt général et comme manifestant une vocation d'intérêt général supérieure à celle consistant à proposer des logements aux habitants dans un contexte de tension avérée. Concrètement, cela revient à ce que la métropole accepte de financer, sur ses fonds, le coût de la légalisation de l'occupation de fait par Darwin Évolution. Les motifs d'intérêt général ainsi poursuivis seraient notamment l'attractivité de la ville et le soutien au secteur associatif (sportif et social).

L'aménageur lui a demandé de se prononcer sur le sujet par courrier du 21 juin 2022, puis par une relance du 4 avril 2023³⁹. À ce jour, la métropole n'a toujours pas voté de décision permettant d'apporter une réponse à ces demandes. Le 19 décembre 2023, soit un an et demi après la première saisine de l'aménageur, les services administratifs de la métropole lui ont envoyé un courrier indiquant que la métropole serait d'accord pour prendre à sa charge, sur fonds publics, le coût financier du maintien de Darwin Évolution en lieu et place des logements, équipements et espaces publics qu'elle avait demandé à l'aménageur. Ce courrier émanant des services administratifs n'a toutefois aucune valeur juridique. Seule une délibération du conseil métropolitain sur le sujet pourra régler ce sujet.

Dans le cas où la métropole avaliserait cette prise en charge financière, tant Darwin Évolution que l'aménageur ont fait savoir à la chambre, en janvier 2024, que la cession des ilots

³⁶ Ces chiffres sont issus de l'aménageur et présents dans les CRAC.

³⁷ Ces chiffres proviennent des CRAC de l'aménageur et sont fondés sur les dépenses supplémentaires effectivement supportées et les recettes effectivement non perçues à ce jour.

³⁸ Information issue du projet de CRAC 2022 transmis par l'aménageur à la métropole qui, deux ans plus tard, ne l'a toujours pas validé.

³⁹ Courrier de BMA au président de Bordeaux métropole en date du 31 mars 2023.

skatepark et Emmaüs serait imminente. Elle interviendrait entre la SAS Bastide-Niel et une SCIC composée du fonds de dotation Darwin, la foncière solidaire Darwin, l'association la 58^{ème} et la ville de Bordeaux. Les statuts de cette SCIC ont été adoptés le 21 septembre 2023. La dirigeante de la SAS et de BMA a indiqué qu'il n'y a « *plus de débat sur le montant de cette cession. Les actes sont en cours de préparation par le notaire de la SAS Bastide Niel et le notaire de la SCIC* ». La chambre, pour sa part, n'a reçu aucun document concernant le prix de cession.

Si cette solution se concrétisait, elle s'avèrerait intéressante pour tous et *a fortiori* pour les contribuables et usagers. Car cela reviendrait à ne plus regarder le dossier « Darwin » comme un coût mais comme un gain en termes de qualité de vie des habitants et des touristes qui sont désormais habitués à cette présence et attirés par elle. La directrice générale de BMA, présidente de la SAS, considère qu'il y a « *un grand intérêt pour tout le monde à adopter la solution de la régularisation du système constaté et à travailler ensemble au développement commun du site. Darwin est une source de profit urbain* ». De son côté, le dirigeant de Darwin estime que cela permettrait à l'écosystème « *de s'inscrire enfin dans un quartier apaisé afin d'y prendre toute sa place* ».

A contrario, la solution radicale qui consisterait à demander l'expulsion avec le concours de la force publique n'est pas envisagée par la SAS ni par BMA. Le propriétaire est bien entendu souverain dans sa décision de demander l'expulsion ou non et les éléments d'attractivité devenus incontournables que représente l'écosystème Darwin pour la métropole et au-delà, font entrer dans l'équation des notions qui ne relèvent pas de la seule approche patrimoniale.

Concernant le sort des autres ilots (la zone des « tétrodons », les espaces publics et l'ilot adjacent), l'alternative est simple. La métropole doit, là-encore, se prononcer sur le périmètre de son intervention, par exemple en achetant les ilots aux promoteurs ou en couvrant le risque au bilan de l'opération. Il s'agit, certes, d'une décision politique, mais dont l'absence a des conséquences concrètes sur la performance d'une société dont la métropole est par ailleurs actionnaire. La décision relève donc, également, de la bonne gestion. Dans la négative, la concession s'achèvera sans cette part de réalisation. En définitive, il appartient aux élus métropolitains de se prononcer sur le visage du nouveau quartier qu'ils souhaitent proposer aux administrés.

Dans l'attente de ventes définitives, une étape a été franchie le 21 septembre 2023 puisque l'aménageur a accordé à Darwin Évolution quatre « prêts à usages » qui couvrent l'ensemble des emprises occupées. Cela signifie qu'il prête les terrains gratuitement à deux sociétés foncières détenues en majorité par Darwin Évolution⁴⁰, régularisant ainsi, pour une durée déterminée, la situation juridique des occupants qui ne sont désormais plus « sans droits ni titres ». Deux de ces prêts concernent les hangars *skatepark* et Emmaüs, ils sont pour une durée de six mois et prévoient que la vente effective des ilots doit intervenir dans ce délai, soit avant le 21 mars 2023. Le contrat de prêt prévoit la possibilité d'une reconduction de six mois supplémentaires à la demande de l'une des parties. Le troisième prêt concerne la zone dite du « village des tétrodons », du lycée privé Edgar Morin et de la « ferme urbaine ». Il est consenti jusqu'à la signature d'une promesse de vente entre les parties ou toute personne substituée à l'emprunteur avant le 31 décembre 2024, sans possibilité de reconduction. Le dernier concerne la rue centrale de la caserne Niel, pour une durée courant jusqu'au 31 décembre 2026.

⁴⁰ La Foncière des lunes, détenue à 83 % par Darwin Évolution et la Foncière solidaire détenue à 96 % par Darwin Évolution.

La chambre invite l'ensemble des acteurs concernés à trouver une solution le plus rapidement possible afin de faire cesser l'accumulation de coûts pour les finances publiques.

4.3.5 Financement de l'opération : un budget en hausse de 25 %

Pour mémoire, le coût de la ZAC Bastide-Niel prévu dans le dossier de réalisation était de 176 M€. En 2020, il était de 197 M€⁴¹ et il s'élèverait à 219 M€⁴² en 2022, soit une augmentation de 24,4 % en neuf ans. Toutefois, de manière générale, ces variations sont inhérentes à l'exercice de l'aménagement qui s'effectue sur des périodes longues, comprenant un nombre important d'aléas.

Ainsi qu'évoqué dans les développements précédents, cette augmentation (17,3 M€) est due, en premier lieu, au relèvement des exigences environnementales décidé en 2020, à la revalorisation des coûts de raccordement au réseau électrique et à la prise en compte du contexte actuel de révision des prix. En second lieu, elle est due au conflit avec Darwin Évolution.

Ces dépenses doivent être compensées par des recettes, principalement issues des cessions de droits à construire (dont la valeur est régulièrement actualisée en fonction de l'évolution des prix de l'immobilier) mais aussi de la participation des personnes publiques en premier lieu desquelles l'autorité concédante (Bordeaux-Métropole en l'espèce).

Si l'équilibre entre recettes et dépenses venait à être rompu, c'est l'aménageur qui en assumerait les conséquences sur ses fonds propres. En l'occurrence, il s'agit de la SAS d'Aménagement Bastide-Niel, c'est-à-dire l'association de trois entreprises publiques locales dont deux offices HLM. Par conséquent, la réussite de l'opération participe, dans une large mesure, de l'intérêt général.

Pour l'instant, le déroulement des opérations, hors secteur de l'écosystème Darwin, ne fait pas apparaître de risque financier particulier (cf. point 4.3.6). En revanche, pour le secteur de l'écosystème Darwin, la SAS d'Aménagement Bastide-Niel a d'ores et déjà fait savoir à la métropole que cette situation est, toutes choses égales par ailleurs, incompatible avec le bilan prévisionnel de la ZAC (cf. point précédent). Au-delà des demandes formelles envoyées par l'aménageur à la société, la demande a également été indirectement formulée par l'envoi des projets de CRAC 2021 et 2022 (respectivement en février 2022 et mars 2023) qui font apparaître les demandes de couverture dans les bilans prévisionnels actualisés.

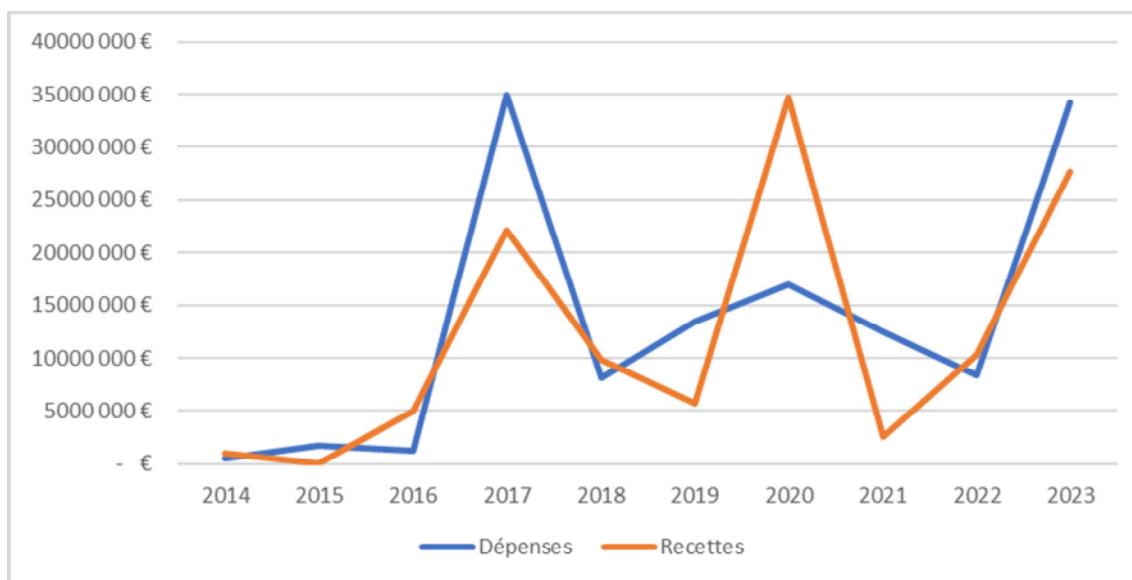
La métropole n'a pas répondu aux demandes de la société. Elle n'a également toujours pas délibéré sur les CRAC 2021 et 2022. Bien qu'aucune conséquence ne soit prévue en la matière dans le traité de concession, cela n'est pas conforme au 7^e alinéa de son article 26 aux termes duquel « *dès la communication de ces documents (...) ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant qui se prononce par un vote* ». Elle n'a pas non plus répondu aux extraits d'observations provisoires envoyées par la chambre dans le cadre du présent rapport.

⁴¹ CRAC de la ZAC Bastide-Niel pour l'exercice 2020, page 143.

⁴² Bilan prévisionnel contenu dans le projet de CRAC 2022 non encore transmis à la métropole.

Recommandation n° 4. : se rapprocher de la métropole afin de faire appliquer les stipulations du contrat de concession en matière de délai d'approbation des comptes rendus annuels du concessionnaire (CRAC). *[Mise en œuvre complète]*

Graphique n° 2 : ZAC Bastide-Niel : évolution des recettes et des dépenses



| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------|-----------|---------------|-------------|----------------|-------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Dépenses | 514 028 € | 1 683 734 € | 1 291 558 € | 34 956 735 € | 8 111 313 € | 13 424 752 € | 16 941 590 € | 12 453 195 € | 8 344 802 € | 34 187 769 € |
| Recettes | 988 600 € | 5 955 € | 5 010 391 € | 22 187 156 € | 9 835 671 € | 5 755 697 € | 34 676 357 € | 2 527 424 € | 10 269 927 € | 27 723 808 € |
| Trésorerie | | | | 27 900 € | 353 350 € | 2 240 753 € | - 2 076 318 € | 19 598 888 € | - 926 968 € | - 1 482 389 € |
| Solde | 474 572 € | - 1 677 779 € | 3 718 833 € | - 12 741 679 € | 2 077 708 € | - 5 428 302 € | 15 658 449 € | 9 673 117 € | 998 157 € | - 7 946 350 € |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les données de BMA

Une recherche d'efficacité entre les différents acteurs concernés serait opportune dans une optique de bonne gestion des deniers publics et pour faire face aux évolutions en cours du contexte économique. En effet, la société constate actuellement un ralentissement du démarrage des chantiers, sous l'action combinée de plusieurs effets :

- l'inflation qui oblige les promoteurs à revoir les coûts de construction des programmes en modifiant certaines de leurs caractéristiques techniques ;
- une plus grande exigence des établissements bancaires qui demandent désormais une pré-commercialisation de 50 % du programme avant de débloquer les fonds nécessaires alors qu'auparavant ce chiffre était de 30 %.

Aussi, la SAS anticipe un décalage des ventes de lots sur les prochaines années et, de ce fait, une diminution du chiffre d'affaires de l'année 2024. La ligne de trésorerie nécessaire a été renégociée le 15 septembre 2023.

4.3.6 Un contexte porteur de risque pour la filiale dédiée

L'objet de l'analyse financière et bilancielle de la SAS n'a pas vocation à porter une appréciation sur la situation financière de la filiale, non contrôlée par la chambre, mais d'évaluer en quoi les activités de la filiale sont, ou non, porteuses de risque pour BMA.

Présentation sommaire de la situation financière de la SAS Bastide-Niel

Au cours de la période 2018-2022, l'excédent brut d'exploitation (EBE) de la SAS a diminué de 65 %, passant de 46 956 € à 16 117 €, malgré une augmentation du chiffre d'affaires de 31,42 %.

La société n'ayant sur la période aucun emprunt, la capacité d'autofinancement correspond approximativement à l'EBE et s'établit à 34 267 € en moyenne. En effet, la société se finance par le biais d'une ligne de trésorerie, d'un montant maximum de 12 M€, utilisé en fonction des besoins.

Sur la période, la trésorerie diminue très fortement, passant de 1,2 M€ à 86 452 €, particulièrement entre 2018 et 2019, puis entre 2021 et 2022 du fait de la diminution entre 2018 et 2022 du fonds de roulement net global (FRNG) de 3,6 M€, tandis que le besoin en fonds de roulement (BFR) ne diminue que de 2,5 M€. De ce fait, la trésorerie, résultant de la différence entre le FRNG et le BFR diminue de 1,1 M€.

En effet, l'évolution du FRNG résulte d'une diminution des ressources stables, entraînée par la diminution de la ligne de trésorerie, qui passe de 5,2 M€ en 2018 à 1,4 M€ en 2022, alors que les capitaux propres, constituant également les ressources durables sont stables sur la période (2 M€).

Par ailleurs, l'évolution du BFR est due à une plus forte augmentation des dettes d'exploitation que des créances d'exploitation (respectivement + 11,7 M€ et + 9,2 M€). Ainsi les dettes d'exploitation (constituées principalement : de la participation de la commune de Bordeaux qui passe de 22 M€ à 32 M€, des avances et acomptes, contractuellement prévus aux contrats des fournisseurs, passant de 0,3 M€ à 2,1 M€, ainsi que des dettes fournisseurs qui augmentent de 1,2 M€ en 2018 à 1,8 M€) augmentent plus rapidement que les créances d'exploitation constituées principalement de la production stockée (+ 30 %)⁴³, qui représente le futur chiffre d'affaires de la société.

La société doit par ailleurs améliorer la gestion du paiement de ses dettes aux fournisseurs. En 2022, le rapport du commissaire aux comptes relevait que plus de 20 % des factures sont réglées hors délai, ce qui représentait 1,8 M€.

Un contexte porteur de risques pour Bordeaux Métropole Aménagement

Le risque pour la SEM BMA, en cas de difficultés financières de sa filiale non couvertes par ses capitaux propres, serait de devoir la recapitaliser à hauteur des parts qu'elle détient (51 %). À ce stade, BMA n'a garanti aucun emprunt de la SAS d'Aménagement Bastide-Niel mais si elle devait venir en garantie à l'avenir, cela représenterait un risque supplémentaire. Ce risque pèserait également sur les deux autres actionnaires de la SAS.

Or, l'opération d'aménagement Bastide-Niel voit objectivement son coût global dérapier puisque le bilan financier du projet de CRAC 2022 prévoit un cumul de dépenses de 219 M€ en 2028 alors que le dossier de réalisation prévoyait un total de 173 M€.

Outre les sujétions techniques supplémentaires, la mise en œuvre de l'opération bute sur diverses difficultés dont l'incidence financière a été soulevée par le CAC dans son rapport sur les comptes 2022. Si celui-ci certifie ces comptes sans réserve, il précise toutefois que « *sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus nous attirons votre attention sur les incidences*

⁴³ Dont l'évolution est en lien avec celle du chiffre d'affaires annuel.

financières des difficultés rencontrées dans la réalisation de l'opération de concession ». D'après les comptes sociaux 2022 (page 9) les incidences financières sont évaluées comme suit :

- faisceau SNCF : surcoût de 601 000 € HT (travaux et études complémentaires) ;
- occupation Darwin Évolution : 4 M€ dont 2,4 M€ de dépenses supplémentaires, 1,3 M€ de modification de programme et moindre valorisation des îlots B017/018 plus 264 000 € de perte de recettes ;
- installation provisoire du dépôt de bus : 1 M€ de pénalités d'astreinte et 480 000 € en frais de portage financier.

En termes de bilan annuel, le rapport de gestion sur l'exercice 2022 conclut à un déficit intermédiaire de 3,1 M€ au titre de l'opération d'aménagement urbain Bastide-Niel. Le bilan figurant dans le projet de CRAC 2022 conclut à une balance opérationnelle cumulée de - 4,9 M€ en 2022, avec une prévision à - 12,9 M€ en 2023.

Il est d'ailleurs à noter que les besoins de financement de la ZAC Bastide-Niel ont conduit à la mise en place de lignes de trésorerie auprès de la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes pour les montants maximum prévisionnels suivants : 21 M€ du 1^{er} octobre 2021 au 31 octobre 2022 et 12 M€ pour la période du 1^{er} novembre 2022 au 31 octobre 2023.

De fait, faute d'une participation accrue du concédant, le concessionnaire assume seul les surcoûts d'ores et déjà constatés. Dans un courrier en date du 21 juin 2022 adressé au directeur de l'aménagement de Bordeaux-Métropole, la directrice générale de BMA indique que « *le bilan de la ZAC s'établit en dépenses et en recettes à 195 990 945 euros HT avec une participation initiale du concédant de 44 562 288 euros H.T. et une participation de la ville de 535 685 euros. Le montant des recettes issues strictement de la valorisation des droits à construire est de 138 648 861 euros HT. Si ce montant est en progression [...] il ne suffit pas à compenser l'évolution à la hausse du montant des dépenses* ».

Le bilan du CRAC 2022, non encore validé par Bordeaux-Métropole, prévoit une participation de sa part de 49 M€ (33,5 M€ de participation d'équilibre et 15,5 M€ de participation aux équipements d'intérêt général) après revalorisation liée, notamment, à l'occupation illégale par Darwin Évolution.

Incontestablement, les éléments ci-dessus résumés, y compris les développements sur le déroulé de l'opération, tendent à démontrer un contexte porteur de risques pour la SEM BMA.

5 UN MODÈLE ÉCONOMIQUE EN TRANSFORMATION

5.1 La SEM intervient en économie de marché

5.1.1 Les mandats et les concessions s'effectuent en cadre concurrentiel

Avec un montant de 3,5 M€ en 2022, les opérations pour compte d'autrui (mandats et concessions) ont représenté 40 % du chiffre d'affaires total de l'exercice⁴⁴ et 71 % des prestations de services.

Or, entre 2018 et 2022, les mandats réalisés se sont caractérisés par un taux de réussite élevé mais aussi par la faiblesse de leur chiffre d'affaires. Par ailleurs, le nombre de marchés proposés par les actionnaires de la société est faible (le détail des mandats par année figure en annexe n° 4).

Sur le plan des concessions, BMA étant très mobilisée par la ZAC Bastide-Niel depuis une dizaine d'années, elle n'a candidaté à aucun autre chantier au cours de la période étudiée.

Ceci pose une difficulté dans la mesure où ces activités au poids prépondérant dans le chiffre d'affaires sont soumises au droit de la commande publique, c'est-à-dire à la mise en concurrence. Leur pérennité est donc susceptible de subir des aléas.

5.1.2 Les opérations propres sont sujettes à la conjoncture

Les opérations propres, c'est-à-dire celles menées par BMA pour son propre compte, ont représenté 16 % de son chiffre d'affaires en 2022 et 29 % des prestations de services.

Elles consistent essentiellement en la construction d'immeubles mis en location. Toutefois, la société ne dispose pas, en interne, de service dédié au développement foncier. De ce fait, l'accès aux terrains à bâtir, indispensable pour développer des opérations propres, est difficile. C'est pourquoi la société réalise ce type d'opérations à l'occasion des opérations d'intérêt général menées par elle, ce qui lui permet l'accès au foncier et finance pour partie l'opération qui lui a été confiée⁴⁵.

Or, BMA ne conduit actuellement qu'une seule opération d'aménagement au sein de laquelle elle réalise peu d'opérations propres et dont une a déjà été livré (le CADA). De surcroît, quel que soit leur cadre, ces opérations subissent actuellement des contraintes. D'après les échanges tenus en cours d'instruction, la société constate actuellement un ralentissement du

⁴⁴ Incluant les ventes de terrains et les prestations de services.

⁴⁵ Selon le rapport de gestion 2022, opérations propres en cours :

- Résidence étudiante Cœur de Bastide : périmètre ZAC Cœur de Bastide
- Ehpad de la croix rouge : périmètre ZAC Bastide Niel
- CADA 80 places : périmètre ZAC Bastide Niel
- Résidence étudiants 158 lits ilot B107 : périmètre ZAC Bastide Niel
- Résidence 52 logements libres ALTEA : périmètre ZAC Bastide Niel
- Parking et logements ALTAE BE STUDENT : périmètre ZAC Bastide Niel

démarrage des chantiers et un décalage des ventes de lots pour les prochaines années, sous l'action combinée de plusieurs effets :

- l'inflation qui oblige les promoteurs à revoir les coûts de construction des programmes en modifiant certaines de leurs caractéristiques techniques ;
- une plus grande exigence des établissements bancaires, qui demandent désormais une pré-commercialisation de 50 % du programme avant de débloquer les fonds nécessaires au financement du chantier, alors qu'auparavant ce seuil était de 30 %.

Au surplus, pour les opérations en cours, la dégradation du contexte économique général implique une baisse de la rentabilité. Toutes choses égales par ailleurs, les charges d'entretien des 12 immeubles actuellement en location devraient augmenter d'environ 30 % tandis que les recettes n'augmenteraient que d'environ 5 %.

5.1.3 L'un des clients occupe un poids prépondérant

La région Nouvelle-Aquitaine est un important donneur d'ordre pour la société. Elle fait appel à BMA pour des opérations ponctuelles comme, par exemple, la construction de la maison de l'économie créative et de la culture en Nouvelle-Aquitaine (MECA), ou la rénovation du bâtiment de l'hôtel de région, mais aussi pour des opérations régulières d'entretien, par nature d'un plus faible montant, mais reconductibles.

Tableau n° 16 : la relation d'affaires avec la région Nouvelle-Aquitaine

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Montant du chiffre d'affaires réalisé avec la région Nouvelle Aquitaine | 2,374 M€ | 2,272 M€ | 2,420 M€ | 2,572 M€ | 2,770 M€ |
| Part des mandats de la région Nouvelle-Aquitaine dans le chiffre d'affaires (hors cessions immobilières) | 59,1 % | 54,3 % | 54,1 % | 59,3 % | 56,8 % |
| Nombre de bons de commande par année | 298 | 273 | 337 | 325 | 151 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes annuels et les réponses de la direction

Les mandats conclus avec cette collectivité sont des accords-cadres, d'une durée de quatre ans, qui entraînent deux niveaux de recettes :

- une recette annuelle, à hauteur de 1,4 M€/an, qui correspond à la mobilisation de moyens de la société pour répondre à l'urgence ou à des points de maintenance ou de sécurité ;
- une recette liée au bon de commande signé pour chaque opération d'investissement, dont la durée de vie est liée à celle de l'opération.

En 2022, ce client, avec un montant de 2,7 M€, a représenté 30,9 % du chiffre d'affaires total et 56,8 % du chiffre d'affaires des prestations de services de BMA et ce, en dépit du fait qu'il ne soit pas actionnaire de la société.

Si cette situation illustre une confiance dans la qualité des services rendus, elle est également un vecteur de dépendance économique. Ainsi, dans l'attente de reconduction du nouveau mandat quadriennal, le budget 2019 n'a été présenté au conseil d'administration que le 29 janvier 2019, en ne tenant compte que des recettes certaines. En ce qui concerne l'exercice 2023, le budget a été présenté en déficit d'1 M€ au conseil d'administration du 24 novembre 2022, puis rectifié par le conseil d'administration du mois de juin 2023, une fois le nouveau mandat signé avec la région.

Cette difficulté est d'ailleurs soulevée dans le procès-verbal du conseil d'administration du 29 janvier 2019, sans qu'une stratégie permettant d'apporter une solution à cette situation ait été abordée.

Interrogée sur ce point, la nouvelle direction de la société envisage deux solutions, à savoir : la diversification de la clientèle ou la création d'une société publique locale (SPL) dont la région serait un actionnaire majeur.

5.1.4 L'absence de réserves et la demande de distribution de dividendes

Comme mentionné supra, la société dispose d'une trésorerie d'un montant de 11,2 M€. La direction a mentionné que ces fonds étaient investis pour leur plus grande partie sur des obligations, afin de couvrir le risque propriétaire, en particulier celui lié à la concession de Bastide-Niel. En effet, selon le compte rendu d'activité 2022 de la concession gérée par la filiale Bastide-Niel, l'exercice 2023 devrait faire apparaître un décalage entre les recettes et les dépenses de 8 M€, largement compensé en 2024. Toutefois, la société devra cette année-là et les années suivantes disposer d'une trésorerie abondante afin de couvrir des dépenses bien supérieures aux recettes.

Par ailleurs un procès-verbal de la séance du conseil d'administration de la société BMA de mars 2023 mentionne la volonté affichée par un actionnaire de procéder à une distribution de dividendes « *si les conditions du prochain exercice le permettent* ».

Pourtant, au 31 décembre 2022, elle n'a constitué aucunes réserves statutaires ni volontaires qui lui permettraient d'affecter les capitaux disponibles à une opération future, en lien avec son objet social. La chambre lui rappelle qu'il lui appartient de prendre toutes mesures de nature à conserver sa capacité financière à assumer ses engagements et ceux de sa filiale.

5.2 Des solutions à l'étude

5.2.1 La diversification du chiffre d'affaires

Comme vu *supra*, le chiffre d'affaires de la société est extrêmement concentré. Or, en l'état, elle n'est pas à l'abri d'un changement de réglementation ou d'une décision stratégique de son plus important client, qui mettrait en danger la pérennité de l'activité.

En conséquence, la société devrait opportunément augmenter et diversifier son activité de manière à diminuer le poids relatif de la région Nouvelle-Aquitaine dans son chiffre d'affaires.

Ainsi, en ce qui concerne les opérations pour autrui, la société vient de se voir confier par la ville de Mérignac un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction de trois groupes scolaires, dont la livraison est prévue pour l'année 2026.

Concernant les opérations propres, la direction de la société a fait valoir la volonté des actionnaires de BMA de ne pas réaliser d'opérations à risque en dehors du territoire métropolitain. Elle est par ailleurs limitée en ce qui concerne la prospection foncière et soumise à concurrence sur le territoire métropolitain.

Aussi, la société envisage de diversifier son activité sur des investissements financiers, notamment pour ceux ayant une durée de cinq à sept ans.

Par exemple, BMA étudie la possibilité d'investir dans le projet de la société IKOS qui est de créer un village de la seconde main sur Bordeaux-Lac, dont les besoins en locaux immobiliers sont évalués à 28 M€.

La direction a également fait état d'un projet relatif à la création d'une maison de santé municipale à Latresne. La collectivité souhaitant maintenir une offre de santé au sein de la commune, elle a demandé à la société de se porter acquéreur d'un bâtiment, pour un montant de 448 050 € TTC, en contrepartie d'un loyer versé par cette commune pour un montant de 25 500 € par an, soit un taux annuel de rentabilité brute de 5,69 %. La collectivité aurait fait son affaire de trouver des occupants. Toutefois, ce dernier projet a été abandonné depuis.

La chambre encourage la société à persévérer dans la recherche de diversification de son activité et ainsi à répartir les risques d'exploitation.

5.2.2 La création éventuelle d'une société publique locale

La difficulté de la sécurisation de l'accès à la commande publique a été soulevée au cours du conseil d'administration du 24 novembre 2022. Ce point a également fait l'objet d'une réflexion des salariés lors de l'élaboration du projet d'entreprise.

D'après la directrice, différents acteurs publics dont la ville de Bordeaux, la métropole et la région, envisageraient la création d'une société publique locale (SPL) à laquelle seraient confiées les activités de mandat aujourd'hui assurées par BMA.

Dans ce cadre et conformément à la réglementation en vigueur, les associés ne seraient plus tenus par les règles de la commande publique pour confier des mandats à cette nouvelle société.

Toujours selon la directrice, cette société interviendrait en complément de BMA et non en concurrence. Par ailleurs, la SPL, BMA et ses filiales seraient regroupées au sein d'un groupement d'employeurs, permettant une possible mutualisation des salariés, avec pour objectif, selon la volonté des actionnaires, une mise en œuvre en juin 2024.

La chambre relève qu'au regard du poids des mandats dans le chiffre d'affaires de la SEM actuelle et du fait que la concession d'aménagement en cours est filialisée, la création d'une telle SPL retirerait à BMA une très large partie de sa substance et de sa valeur. Cette hypothèse doit donc être murement réfléchie en parallèle d'une réflexion sur la répartition des activités et donc des revenus.

En janvier 2024, BMA a fait savoir à la chambre qu'une étude est en cours « *afin de déterminer quelle part de l'activité de BMA pourrait à l'avenir relever du champ d'intervention*

de la SPL. La SEM doit pouvoir conserver voire améliorer sa rentabilité afin de poursuivre sa stratégie d'intervention en opérations propres.

L'activité en mandat qui sera confiée à la SPL ne concernera que les actionnaires de cette dernière. À ce jour, BMA est par exemple titulaire de deux contrats de mandats avec la ville de Mérignac (rénovation-extension de trois groupes scolaires et rénovation de la Maison Carrée et de son parc) et d'un contrat de mandat avec la Communauté de Communes du Créonnais (construction de son siège social) qui resteront exécutés par la SEM. Cette dernière poursuivra sa stratégie de réponse après mise en concurrence à des projets entrant dans son champ de compétence technique. La création de la SPL verra aussi les charges correspondantes à l'exécution des contrats qui lui seront confiés transférées de BMA vers la SPL ».

Elle a également précisé qu'un plan à moyen terme « est en cours d'élaboration afin de déterminer les équilibres entre les deux structures, les perspectives de développement et de plan d'affaires de chacune et les conditions de leur pérennité et de leur réussite. Ce plan doit être proposé au Conseil d'Administration de mi 2024 ».

La région Nouvelle-Aquitaine, pour sa part, a fait savoir, également en janvier 2024, que ses services « ont bien identifié les risques soulevés dans le rapport et seront particulièrement attentifs à la mise en œuvre d'une nouvelle structuration. Cette éventuelle évolution d'organisation aurait un impact en termes de gouvernance : la répartition des sièges au sein du Conseil d'administration de la SPL serait différente de celle au sein de la SEM. Un autre effet de cette évolution porterait au contrat de mandat qui lie la Région. Une grande vigilance doit être portée à la contractualisation de ce mandat (l'existence d'un réel contrôle analogue en particulier) et à son exécution dans des conditions juridiquement et financièrement acceptables pour les parties. »

ANNEXES

| | |
|---|----|
| Annexe n° 1. Tableaux de fiabilité des comptes | 52 |
| Annexe n° 2. Tableaux d'analyse financière..... | 55 |
| Annexe n° 3. Tableaux d'analyse financière SAS Bastide–Niel | 58 |
| Annexe n° 4. Liste des mandats obtenus par BMA 2018–2022..... | 60 |
| Annexe n° 5. Liste des abréviations | 61 |

Annexe n° 1. Tableaux de fiabilité des comptes

Tableau n° 1 : contenu des documents publiés par BMA

| <i>Documents déposés (article L. 232-23 code de commerce)</i> | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-----------------------------------|------------|------------|----------|----------|
| <i>Date d'approbation des comptes et de décision d'affectation du résultat</i> | 25/02/19 | 19/02/20 | 09/03/21 | 17/03/22 | 23/03/23 |
| <i>Date de dépôt</i> | 27/02/19 | 04/03/20 | 15/03/21 | 05/05/22 | 09/05/23 |
| <i>Comptes annuels</i> | oui | oui | oui | oui | oui |
| <i>Rapport de gestion</i> | oui | <u>non</u> | <u>non</u> | oui | oui |
| <i>Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels</i> | oui | oui | oui | oui | oui |
| <i>Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (art. 225-38 du code du commerce)</i> | <u>Rédigé mais non communiqué</u> | | | | oui |
| <i>Certification conforme</i> | oui | oui | oui | oui | oui |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes annuels

Tableau n° 2 : contenu des documents publiés par la SAS Bastide-Niel

| <i>Documents déposés (article L. 232-23 du code de commerce)</i> | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>Date d'approbation des comptes et de décision d'affectation du résultat</i> | 18/01/19 | 27/01/20 | 04/02/21 | 17/02/22 | 08/02/23 |
| <i>Date de dépôt</i> | 27/02/19 | 04/03/20 | 16/04/21 | 06/05/22 | 09/05/23 |
| <i>Comptes annuels</i> | oui | oui | oui | oui | oui |
| <i>Rapport de gestion</i> | oui | <u>non</u> | <u>non</u> | oui | oui |
| <i>Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels</i> | oui | oui | oui | oui | oui |
| <i>Certification conforme</i> | <u>non</u> | oui | oui | <u>non</u> | <u>non</u> |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes annuels

Tableau n° 3 : dates des procès-verbaux transmis avec retard au préfet

| <i>Nature de la réunion</i> | Date de la réunion | Date de la transmission |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| <i>Conseil d'administration</i> | 24 février 2022 | 6 mai 2022 |
| | 24 novembre 2022 | 18 janvier 2023 |
| <i>Assemblées générales</i> | 17 mars 2022 | 6 mai 2022 |
| | 23 mars 2023 | 5 mai 2023 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine, d'après les documents transmis par BMA

Tableau n° 4 : comparatif du rapport de gestion 2022 et de la comptabilité par activité (milliers €)

| | Rapport de gestion | Comptabilité par activités |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Produits d'exploitation | 8662 | 9172 |
| Rémunérations sur mandats | 3030 | |
| Rémunération convention Bastide Niel | 441 | |
| Opérations propres | 5140 | 4659 |
| Rémunérations concessions | 30 | |
| Subventions d'exploitation | 3 | 3 |
| Autres produits | 17 | |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les rapports de gestion et les comptes annuels

Tableau n° 5 : comparatif du chiffre d'affaires mentionné dans le rapport de gestion 2020 et dans la comptabilité par activité

| | Opérations propres | Total de l'ensemble des activités |
|----------------------------|---------------------------|--|
| Rapport de gestion | 1 028 430 | 4 475 065 |
| Comptabilité par activités | 1 539 068 | 4 475 065 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les rapports de gestion et les comptes annuels

Tableau n° 6 : comparatif des effectifs (rapports de gestion / annexe des comptes annuels)

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Annexe aux comptes annuels (effectif moyen)</i> | 33,39 | 33,82 | 35,46 | 36,05 | 39,71 |
| <i>Rapports de gestion (effectif moyen)</i> | 34 | 34 | 37 | 37 | 41 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les rapports de gestion et les comptes annuels

Tableau n° 7 : comparaison des différents documents comptables de la société BMA

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Comptes annuels | | | | | |
| Chiffre d'affaires net | 4 415 425 | 9 330 534 | 4 475 065 | 4 338 033 | 8 979 716 |
| dont prestations de services | 4 015 115 | 4 181 534 | 4 475 065 | 4 338 033 | 4 880 783 |
| dont ventes de terrains | 400 310 | 5 149 000 | 0 | 0 | 4 098 933 |
| Comptabilité par activités | | | | | |
| Chiffre d'affaires net | 4 415 425 | 9 330 534 | 4 475 065 | 4 338 033 | 8 979 716 |
| dont prestations de services | 4 415 425 | 9 330 534 | 4 475 065 | 4 338 033 | 4 880 783 |
| dont ventes de terrains | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 098 933 |
| Balance comptable | | | | | |
| Cpte 705100 - cessions terrains | 400 310 | 5 149 000 | 0 | 0 | 4 098 933 |
| Annexe : Tableau ventilation du chiffre d'affaires | | | | | |
| Cessions immobilières | 400 310 | 5 149 000 | 0 | 0 | 4 098 933 |
| Total | 4 415 426 | 9 330 534 | 4 475 066 | 4 338 033 | 8 979 716 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes annuels, la comptabilité par activités et les balances comptables

Tableau n° 8 : comparaison des différents documents comptables de la société Bastide-Niel

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| Comptes annuels | | | | | |
| Chiffre d'affaires net | 9 302 904 | 4 456 618 | 20 615 359 | 1 852 591 | 12 226 025 |
| dont prestations de services | 9 302 904 | 4 456 618 | 20 615 359 | 1 852 591 | 12 226 025 |
| dont ventes de terrains | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comptabilité par activités | | | | | |
| Chiffre d'affaires net | 9 302 904 | 4 456 618 | 20 615 359 | 1 852 591 | 12 226 025 |
| dont prestations de services | 1 129 669 | 2 049 883 | 6 907 736 | 1 852 591 | 4 609 998 |
| dont ventes de terrains | 8 173 235 | 2 406 735 | 13 707 623 | 0 | 7 616 027 |
| Balance comptable | | | | | |
| Cpte 705102 - cessions terrains | 8 173 235 | 2 406 735 | 13 707 623 | 1 265 392 | 7 616 027 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes annuels, la comptabilité par activités et les balances comptables

Annexe n° 2. Tableaux d'analyse financière

Tableau n° 1 : évolution des produits d'exploitation

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Production vendue de Biens | 400 310 | 5 149 000 | | | 4 098 933 | 923,94% |
| + Production vendue de Services | 4 015 115 | 4 181 534 | 4 475 065 | 4 338 033 | 4 880 782 | 21,56% |
| = Chiffre d'affaires net | 4 415 425 | 9 330 534 | 4 475 065 | 4 338 033 | 8 979 715 | 103,37% |
| + Production stockée | -334 034 | -1 025 320 | 2 009 981 | 1 764 575 | -570 684 | -70,85% |
| + Production immobilisée | | | | 332 479 | 494 501 | SO |
| + Subventions d'exploitation | | | 3 264 | | 3 333 | SO |
| + Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges | 37 859 | 114 703 | 94 735 | 469 652 | 264 441 | 598,49% |
| + Autres produits | 10 376 | | | 11 203 | 1 097 | -89,43% |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION | 4 129 626 | 8 419 917 | 6 583 045 | 6 915 942 | 9 172 405 | 122,11% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

Tableau n° 2 : origine des ressources des activités d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Bastide Niel | 507 141 | 784 583 | 722 574 | 617 339 | 441 378 |
| Conseil régional | 2 374 498 | 2 272 467 | 2 420 099 | 2 572 202 | 2 770 521 |
| MOD autres collectivités | 128 524 | 105 866 | | | 166 281 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les balances comptables

Tableau n° 3 : évolution des charges d'exploitation

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Achats de matières prem. et autres appro. | -35 550 | | 1 138 717 | 849 560 | 3 199 069 | 9098,79% |
| + Autres achats et charges externes | 413 741 | 994 151 | 802 109 | 809 879 | 929 446 | 124,64% |
| + Impôts, taxes et versements assimilés | 204 115 | 284 915 | 125 517 | 140 236 | 108 705 | -46,74% |
| + Salaires et traitements | 2 075 815 | 2 287 047 | 2 141 956 | 2 491 106 | 2 463 120 | 18,66% |
| + Charges sociales | 1 044 395 | 1 129 029 | 1 057 533 | 1 319 797 | 1 126 602 | 7,87% |
| + Dotations aux amortissements sur immobilisations | 548 068 | 585 498 | 581 937 | 508 389 | 688 399 | 25,60% |
| + Dotations aux provisions pour risques et charges | 11 718 | | 159 408 | | | -100,00% |
| Autres charges | 1 521 | 1 445 | 83 | 1 811 | 231 | -84,81% |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION | 4 263 823 | 5 282 085 | 6 007 260 | 6 120 778 | 8 515 574 | 99,72% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

Tableau n° 4 : évolution du résultat exceptionnel

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 |
|------------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|
| Total des produits exceptionnels | E | 498 584 | 102 767 | 368 739 | 103 321 | 154 218 | -69,07% |
| Total des charges exceptionnelles | F | | 1 704 | 157 636 | 35 900 | 26 | SO |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (E-F) | | 498 584 | 101 062 | 211 103 | 67 420 | 154 192 | -69,07% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

Tableau n° 5 : évolution de l'excédent brut d'exploitation

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 |
|---|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Production vendue de Biens | | 400 310 | 5 149 000 | | | 4 098 933 | 923,94% |
| + Production vendue de Services | | 4 015 115 | 4 181 534 | 4 475 065 | 4 338 033 | 4 880 782 | 21,56% |
| = Chiffres d'affaires nets | | 4 415 425 | 9 330 534 | 4 475 065 | 4 338 033 | 8 979 716 | 103,37% |
| + Production stockée | | -334 034 | -1 025 320 | 2 009 981 | 1 764 575 | -570 684 | -70,85% |
| + Production immobilisée | | | | | 332 479 | 494 501 | SO |
| + Subventions d'exploitation | | | | 3 264 | | 3 333 | SO |
| - Achats de matières prem. et autres appro. | | -35 550 | | 1 138 717 | 849 560 | 3 199 069 | 9098,79% |
| - Autres achats et charges externes | | 413 741 | 994 151 | 802 109 | 809 879 | 929 446 | 124,64% |
| - Impôts, taxes et versements assimilés | | 204 115 | 284 915 | 125 517 | 140 236 | 108 705 | -46,74% |
| - Salaires et traitements | | 2 075 815 | 2 287 047 | 2 141 956 | 2 491 106 | 2 463 120 | 18,66% |
| - Charges sociales | | 1 044 395 | 1 129 029 | 1 057 533 | 1 319 797 | 1 126 602 | 7,87% |
| = Excédent brut d'exploitation | | 378 875 | 3 610 072 | 1 222 478 | 824 509 | 1 079 924 | 185,03% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

Tableau n° 6 : évolution de la capacité d'autofinancement

| | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 |
|---|--|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|
| Excédent brut d'exploitation | | 378 875 | 3 610 072 | 1 222 478 | 824 509 | 1 079 924 | 185,03% |
| + Autres produits d'exploitation (sauf 755) | | 10 376 | 0 | 0 | 11 203 | 1 098 | -89,42% |
| - Autres charges d'exploitation (sauf 655) | | 1 521 | 1 445 | 83 | 1 811 | 231 | -84,79% |
| +/- Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun | | 0 | | | | | |
| + Produits financiers (sauf cpte 786) | | 415 209 | 263 735 | 705 720 | 59 238 | 102 298 | -75,36% |
| - Charges financières (sauf cpte 686) | | 317 855 | 276 204 | 254 398 | 236 771 | 411 749 | 29,54% |
| + Produits exceptionnels (sauf cptes 775,777 et 787) | | 0 | 0 | 14 086 | 554 | 392 | |
| - Charges exceptionnelles (sauf cptes 675 et 687) | | 0 | 10 | | 35 900 | 27 | |
| + Transfert de charges d'exploitation | | 37 859 | 62 904 | 94 735 | 33 387 | 45 700 | 20,71% |
| - Participation des salariés aux résultats | | 0 | | | | | |
| - Impôts sur les sociétés | | 41 364 | 867 643 | 177 485 | | | -100,00% |
| = Capacité d'autofinancement brute | | 481 579 | 2 791 409 | 1 605 053 | 654 409 | 817 405 | 69,73% |
| - Remboursement du capital des emprunt | | 481 331 | 490 945 | 412 068 | 426 349 | 421 978 | -12,33% |
| = Capacité d'autofinancement nette | | 248 | 2 300 464 | 1 192 985 | 228 060 | 395 427 | 159038,23% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux et les balances comptables

Tableau n° 7 : détail des engagements reçus par BMA

| Etablissement prêteur | Montant initial | Montant au 31 décembre 2022 | Objet | Institution garantissant la dette |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|---|-----------------------------------|
| Banque Postale | 5 475 000 | 4 032 297 | Construction de logements étudiants | Bordeaux Métropole |
| Caisse des dépôts | 4 485 748 | 3 902 001 | Construction de logements étudiants | Bordeaux Métropole |
| Caisse des dépôts | 3 331 176 | 2 892 695 | Construction de logements étudiants | Bordeaux Métropole |
| Caisse des dépôts | 1 354 396 | 1 037 492 | Construction de logements étudiants | Bordeaux Métropole |
| Caisse des dépôts | 1 171 655 | 1 009 475 | Construction de logements jeunes travailleurs | Bordeaux Métropole |
| Caisse des dépôts | 4 129 831 | 4 040 236 | VEFA Croix rouge | Bordeaux Métropole |
| Caisse des dépôts | 711 602 | 692 820 | VEFA Croix rouge | Bordeaux Métropole |
| Caisse des dépôts | 2 504 314 | 2 445 266 | VEFA Croix rouge | Bordeaux Métropole |
| Caisse des dépôts | 2 775 115 | 2 776 813 | Construction de logements étudiants | Bordeaux Métropole |
| Caisse des dépôts | 2 927 616 | 2 927 616 | Résidence CADA | Bordeaux Métropole |
| | 28 866 453 | 25 756 712 | | |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les annexes des comptes annuels

Tableau n° 8 : récapitulatif des chantiers en cours

| Au 31 décembre 2022 | Montant de l'immobilisation au bilan | Montant du capital restant dû | Montant des intérêts courus non échus |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Immobilisations livrées | | | |
| Rés. et. Ferbos | 10 216 064 | 5 502 722 | 2 165 347 |
| Coeur de Bastide | 8 935 602 | 7 960 202 | 819 359 |
| EHPAD Croix Rouge | 9 743 610 | 7 247 792 | 1 055 332 |
| Immobilisations en cours | | | |
| CADA | 3 733 894 | 2 932 007 | 108 500 |
| Rés. et. 158 lits | 8 248 496 | 8 056 757 | 800 000 |
| Total | 40 877 666 | 31 699 480 | 4 948 538 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après données de BMA

Tableau n° 9 : évolution des indicateurs du bilan

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Emplois stables | 25 238 890 | 26 742 694 | 30 426 010 | 37 332 312 | 44 830 809 | 77,63% |
| Ressources durables | 36 415 195 | 38 894 052 | 46 445 428 | 50 309 596 | 58 217 590 | 59,87% |
| FRNG | 11 176 305 | 12 151 358 | 16 019 418 | 12 977 284 | 13 386 781 | 19,78% |
| Créances exploitation | 16 059 891 | 18 011 385 | 14 419 486 | 6 782 158 | 7 480 905 | -53,42% |
| Dettes exploitation | 6 715 981 | 7 278 742 | 5 110 088 | 4 479 612 | 5 279 188 | -21,39% |
| BFR | 9 343 910 | 10 732 643 | 9 309 398 | 2 302 546 | 2 201 717 | -76,44% |
| Trésorerie | 1 832 395 | 1 418 715 | 6 710 020 | 10 674 738 | 11 185 064 | 510,41% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

Annexe n° 3. Tableaux d'analyse financière SAS Bastide-Niel

Tableau n° 1 : évolution de l'excédent brut d'exploitation

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 | En moy. |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Production vendue de Biens | | | | | | SO | SO |
| + Production vendue de Services | 9 302 904 | 4 456 618 | 20 615 359 | 1 852 591 | 12 226 025 | 31,42% | 9 690 699 |
| = Chiffre d'affaires net | 9 302 904 | 4 456 618 | 20 615 359 | 1 852 591 | 12 226 025 | 31,42% | 9 690 699 |
| + Production stockée | 1 320 376 | 7 674 565 | -5 190 595 | 10 580 759 | -3 991 420 | -402,29% | 2 078 737 |
| + Production immobilisée | | | | | | SO | SO |
| + Subventions d'exploitation | | | | | | SO | SO |
| <i>Sous-total produits d'exploitation</i> | <i>10 623 280</i> | <i>12 131 183</i> | <i>15 424 764</i> | <i>12 433 350</i> | <i>8 234 605</i> | <i>-22,49%</i> | <i>11 769 436</i> |
| - Achats de matières prem. et autres appro. | | | | | | SO | SO |
| - Autres achats et charges externes | 10 571 256 | 12 133 346 | 15 365 502 | 12 350 760 | 8 215 652 | -22,28% | 11 727 303 |
| - Impôts, taxes et versements assimilés | 5 068 | 2 752 | 2 998 | 3 586 | 2 836 | -44,04% | 3 448 |
| - Salaires et traitements | | | | | | SO | SO |
| - Charges sociales | | | | | | SO | SO |
| <i>Sous-total charges d'exploitation</i> | <i>10 576 324</i> | <i>12 136 098</i> | <i>15 368 500</i> | <i>12 354 346</i> | <i>8 218 488</i> | <i>-22,29%</i> | <i>11 730 751</i> |
| = Excédent brut d'exploitation | 46 956 | -4 915 | 56 264 | 79 004 | 16 117 | -65,68% | 38 685 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

Tableau n° 2 : évolution de la capacité d'autofinancement

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. 2018-2022 | En moy. |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|
| Excédent brut d'exploitation | 46 956 | -4 915 | 56 264 | 79 004 | 16 117 | -65,68% | 38 685 |
| + Autres produits d'exploitation (sauf 755) | | | | | | SO | SO |
| - Autres charges d'exploitation (sauf 655) | | | | | | SO | SO |
| +/- Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun | | | | | | SO | SO |
| + Produits financiers (sauf cpte 786) | 439 | 491 | 20 | 20 | 12 | -97,27% | 196 |
| - Charges financières (sauf cpte 686) | | | | | | SO | SO |
| + Produits exceptionnels (sauf cptes 775,777 et 787) | | | | | | SO | SO |
| - Charges exceptionnelles (sauf cptes 675 et 687) | | | | | | SO | SO |
| + Transfert de charges d'exploitation | | | | | | SO | SO |
| - Participation des salariés aux résultats | | | | | | SO | SO |
| - Impôts sur les sociétés | | | 2 132 | 20 941 | | SO | 11 537 |
| = Capacité d'autofinancement brute | 47 395 | -4 424 | 54 152 | 58 083 | 16 129 | -65,97% | 34 267 |
| - Remboursement du capital des emprunt | | | | | | SO | SO |
| = Capacité d'autofinancement nette | 47 395 | -4 424 | 54 152 | 58 083 | 16 129 | -65,97% | 34 267 |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

Tableau n° 3 : évolution du bilan

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Evol. |
|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|
| Emplois stables | 30 645 | 31 667 | 40 627 | 45 443 | 45 443 | 48,29% |
| Ressources durables | 7 204 480 | 12 655 279 | 11 474 668 | 5 243 390 | 3 556 422 | -50,64% |
| FRNG | 7 173 835 | 12 623 612 | 11 434 041 | 5 197 947 | 3 510 979 | -51,06% |
| Créances exploitation | 31 332 606 | 39 537 062 | 35 581 133 | 44 637 489 | 40 504 862 | 29,27% |
| Dettes exploitation | 25 401 236 | 27 264 201 | 24 480 711 | 39 761 637 | 37 080 335 | 45,98% |
| BFR | 5 931 370 | 12 272 861 | 11 100 422 | 4 875 852 | 3 424 527 | -42,26% |
| Trésorerie | 1 242 465 | 350 751 | 333 619 | 322 095 | 86 452 | -93,04% |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les comptes sociaux

Annexe n° 4. Liste des mandats obtenus par BMA 2018–2022

Tableau n° 1 : détail des mandats sur lesquels la société a candidaté entre 2018 et 2022

| Mandats | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|------------------|---|--|--|---|
| Nombre de candidatures | 5 | 6 | 1 | 2 | 4 |
| Dont nbre de contrats proposés par les actionnaires | 1 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| Nombre d'offres retenues | 3 | 6 | 1 | 1 | 4 |
| Taux de réussite ? | 60 % | 100 % | 100 % | 50 % | 100 % |
| Chiffre d'affaires HT représentés par ces offres retenues ? | 62 250 € | 47 910 € + 3 accords-cadres | | environ 250 000/an pendant 5 ans. | entre 2 millions et 3 millions par an pendant 4 ans |
| % des contrats signés avec les actionnaires | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % | 75 % |
| Maitre d'ouvrage ayant retenu BMA | Université de Bx | Université de Bx et Région Nouvelle-Aquitaine | Pôle d'enseignement supérieur de la musique et de la danse | Groupement de commande Bordeaux-Métropole et ville de Bordeaux | Ville de Mérignac, Ville de Bordeaux, Région Nouvelle-Aquitaine |

Source : CRC Nouvelle-Aquitaine d'après les rapports d'activité et les réponses de la direction

Annexe n° 5. Liste des abréviations

BFR : besoin en fonds de roulement
 BMA : Bordeaux-Métropole Aménagement
 CADA : centre d'accueil pour demandeurs d'asile
 CAF : capacité d'autofinancement
 CDC : Caisse des dépôts et consignations
 CDD : Contrat de travail à durée déterminée
 CGCT : code général des collectivités territoriales
 CRAC : compte rendu annuel du concessionnaire
 CUB : communauté urbaine de Bordeaux
 EBE : excédent brut d'exploitation
 EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
 EPCI : établissement public de coopération intercommunale
 FRNG : fonds de roulement net global
 HLM : habitation à loyer modéré
 HT : hors taxes
 MECA : maison de l'économie créative et de la culture en Nouvelle-Aquitaine
 OPH : office public d'habitat
 OPHLM : office public d'habitation à loyer modéré
 RH : ressources humaines
 SAS : société par actions simplifiée
 SCIC : société coopérative d'intérêt collectif
 SEM : société d'économie mixte
 SHON : surface hors œuvre nette
 SPL : société publique locale
 SNCF : société nationale des chemins de fer français
 TTC : toutes taxes comprises
 ZAC : zone d'aménagement concerté

Chambre régionale
des comptes
Nouvelle-Aquitaine



Chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine

3 place des grands hommes,

CS 30059

33064 BORDEAUX CEDEX

www.ccomptes.fr/crc-nouvelle-aquitaine



CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
Monsieur le Président
3, place des Grands Hommes
CS 30059
33064 BORDEAUX CEDEX

Bordeaux, 2 mai 2024

CV/CC n° 1533

Monsieur le Président,

Vous nous avez adressé le 5 avril 2024 le rapport d'observations définitives issu du contrôle que la Chambre Régionale des Comptes de Nouvelle Aquitaine a opéré sur la société BMA pour les exercices 2018 à 2022.

Nous tenons à apporter à ce rapport les compléments d'information suivants :

Page 38 et suivantes : l'assemblée délibérante de Bordeaux Métropole a le 12 avril voté trois délibérations jointes au présent courrier :

- Délibération n° 2024-206 approuvant les CRAC 2021/2022 de la ZAC Bastide Niel,
- Délibération n° 2024-205 approuvant la modification du dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel incluant l'inscription au bilan de la ZAC deux participations d'équilibre complémentaires de 1 336 211 € en compensation des pertes de recettes de cession des ilots B017 et B018 et de 3 140 890 € en compensation de travaux d'aménagement rendus nécessaires par les occupations sur l'ex-Caserne Niel,
- Délibération n° 2024-204 approuvant la signature d'un avenant au traité de concession adaptant le programme global de construction, étendant la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur à la construction des équipements publics, prolongeant la durée du traité jusqu'au 7 juillet 2032 et ajustant les participations du concédant.

Page 37 du rapport : l'actualisation des prix de cession des ilots B017 et B018 en fonction des activités projetées à l'origine ne fait pas peser un risque supplémentaire au bilan de la ZAC. Ce dernier a conservé prudemment la valeur à 3,6 M€ TTC. La délibération de la Métropole 2024-205 sécurise donc le bilan de l'aménageur sur ce point.

A plusieurs reprises le rapport mentionne BMA dans les pages concernant la ZAC Bastide Niel. Nous souhaitons préciser que l'aménageur est la SAS d'Aménagement Bastide Niel et non BMA et que l'ensemble des décisions et actions mises en œuvre par BMA, en tant qu'actionnaire de la SAS, est présenté et voté en Conseil d'Administration de la SAS d'Aménagement Bastide Niel. Nous portons à l'attention de la Chambre Régionale des Comptes, que depuis la création de la SAS d'Aménagement Bastide Niel, toutes les décisions ont été prises à l'unanimité des associés.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Claire VENDÉ

Pour BMA et la SAS d'Aménagement Bastide Niel

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 12 avril 2024 | N° 2024-206 |

Convocation du 5 avril 2024

Aujourd'hui vendredi 12 avril 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Anne FAHMY à M. Stéphane MARI
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Pascale PAVONE
M. Thierry MILLET à Mme Béatrice SABOURET
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Jérôme PEScina à M. Dominique ALCALA
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON


EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h
M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Amandine BETES de 14h à 15h30
Mme Amandine BETES à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 15h50
Mme Claudine BICHET à Mme Marie-Claude NOEL à partir de 16h30
Mme Brigitte BLOCH à Mme Céline PAPIN de 13h à 13h15
Mme Fatiha BOZDAG à M. Benoît RAUTUREAU de 12h30 à 15h05
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ jusqu'à 13h15
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY de 14h40 à 16h
M. Alain CAZABONNE à Mme Simone BONORON à partir de 16h10
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG de 12h50 à 15h
M. Max COLES à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h30
Mme Laure CURVALE à M. Didier CUGY à partir de 14h25
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h40
M. Gilbert DODOGARAY à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 16h20
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE à partir de 15h45
M. Michel LABARDIN à M. Franck RAYNAL de 9h30 à 12h30 et à partir de 14h25 et, à M. Patrick BOBET de 12h30 à 13h15
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h40
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h
Mme Delphine JAMET à Mme Eve DEMANGE à partir de 14h25
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE à partir de 12h
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h20
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL de 14h25 à 15h40
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES de 14h40 à 16h30
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC jusqu'à 13h15
M. Franck RAYNAL à M. Eric CABRILLAT de 12h30 à 16h10
Mme Marie RECALDE à Mme Andréa KISS à partir de 16h30
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Eric CABRILLAT à partir de 16h10
M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h50

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|---------------------|
|  BORDEAUX MÉTROPOLE | Conseil du 12 avril 2024 | Délibération |
| | Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain | N° 2024-206 |

BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - CRAC 2021 / 2022 - Approbation - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, et selon les termes de l'article 26 du Traité de concession signé avec l'aménageur pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bastide Niel, le concessionnaire a remis à la collectivité un Compte rendu d'activité au concédant (CRAC) de l'exercice 2021 et 2022 afin qu'il soit examiné par la collectivité, puis approuvé par le Conseil de Métropole.

Ce document comporte notamment :

- le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant ressortir, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser,
- le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération,
- un tableau actualisé du programme de construction présentant les commercialisations réalisées et celles restant à réaliser.

En application de la délibération cadre n°2007/0451 du 22 juin 2007, sont ici présentés :

I – le bilan de la ZAC Bastide Niel, transmis par la Société par action simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel,

II – les bilans consolidés pour Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux.

Le rapport de présentation joint en annexe de cette délibération détaille ces éléments.

I – Le bilan de la ZAC Bastide Niel

I-1. L'activité de 2021 - 2022 pour la ZAC

Programme de construction

Concernant le programme de construction, il a évolué vers une diversification des produits et un ajustement des destinations au plus près des besoins actualisés. Ces adaptations ont été engagées en 2021 à la demande de la Ville de Bordeaux et sont formalisées dans une délibération modifiant le programme de construction de la ZAC Bastide Niel.

La SDP totale est en augmentation de 5% à l'échelle du programme global. Cette actualisation tient compte des opérations engagées et des éléments de contexte influant sur la mise en œuvre du programme.

Le nombre de logements sociaux proposés est globalement augmenté, pour atteindre 1000 logements en Bail Réel Solidaire et 1418 logements locatifs sociaux. Le programme recalé propose la programmation suivante :

- environ 4 140 logements, soit 257 000 m² de Surface de plancher (SDP) environ, dont :
 - 22% de logements sociaux PLUS-PLAI
 - 12% de logements sociaux PLS
 - 24% en accession sociale
 - 42% de logements libres
 - 61 263 m² SDP d'équipements publics et privés,
 - 24 402 m² SDP de bureaux,
 - 23 818 m² SDP de commerces et services,
 - 7 114 m² SDP d'activités de production,
- pour une Surface de plancher (SDP) globale de 374 000 m² environ.

Le détail de l'avancement du programme de construction est précisé en annexe.

Equipements de superstructure livrés en 2021

Le premier groupe scolaire Hortense, renommé Billie Holiday à son ouverture, développant 18 classes, dont 15 correspondant aux besoins de la ZAC, a été livré en 2021, ainsi que le city stade attenant.

Equipements d'infrastructure

L'essentiel des derniers aménagements à mener dans le cadre de la tranche 1 a été achevé fin 2021.

La tranche 2 des travaux avait été engagée à la suite de la notification du marché à l'entreprise Guintoli (mandataire) en janvier 2020.

Des extensions de la Tranche 2 sont venues compléter le marché selon les impératifs opérationnels.

La consultation pour la 3ème tranche de travaux a été lancée en 2021, elle a permis de désigner le groupement EUROVIA / MOTER pour un montant de 6,1 M€ HT environ. Les travaux de cette 3ème tranche ont débuté en 2022.

Les études ont été lancées sur les espaces publics Françoise Dolto et Katia Kraft.

Point foncier

En 2021 et 2022, 4 actes de ventes ont été signés pour l'acquisition d'îlots, et 6 nouvelles promesses de ventes ont été signées.

I-2. Missions confiées à l'aménageur

En 2021, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 12,45 M€ TTC, ce qui correspond à environ 6 % du total prévisionnel des dépenses.

Le total de recettes pour cette même période s'élève à 2,53 M€ TTC, correspondant principalement aux recettes de cessions pour 1,26 M€TTC, ainsi qu'à la participation de la Ville de Bordeaux à l'opération à hauteur de 1,12 M€TTC.

En 2022, l'activité s'est traduite par un total de dépenses de 8,34 M€ TTC, ce qui correspond à environ 4 % du total prévisionnel des dépenses.

Le total de recettes pour cette même période s'élève à 10,27 M€ TTC, correspondant principalement aux recettes de cessions pour 9,70 M€ TTC, aux recettes liées aux frais

interchantier (0,28 M€ TTC), ainsi qu'à la participation de la Ville de Bordeaux à l'opération à hauteur de 0,25 M€ TTC.

Le détail des dépenses et recettes est présenté dans le rapport de présentation joint en annexe.

I-3. L'actualisation du bilan de la ZAC

Le bilan aménageur au 31 décembre 2022 est arrêté à 219,66 M€ TTC, soit en augmentation de 27 % (+ 46,12 M€) par rapport au dossier de réalisation approuvé en mars 2016.

Ce nouveau bilan intègre l'adaptation des postes de dépenses et recettes de l'aménageur au regard de l'affectation des îlots B017 et B018 aux activités de l'écosystème Darwin et à une adaptation de la configuration d'espaces complémentaires, avec à l'actif :

- 1,52 M€ TTC liés aux adaptations du programme de travaux nécessaires du fait des occupations des futurs espaces publics de la ZAC

- 0,30 M€ TTC de travaux réalisés mais non mobilisés

- 0,76 M€ TTC pour la réalisation d'un parking provisoire à destination des Darwiniens, devant permettre la libération des futurs espaces publics

- 1,05 M€ TTC pour les dépenses relatives à la gestion du site.

De ce fait, est proposée une participation complémentaire de 3,14 M€ TTC.

En outre, une deuxième participation complémentaire est proposée dans le CRAC, liée à la compensation de la diminution des droits à construire sur les îlots B017 et B018. Ces îlots initialement dédiés à un programme mixte de logements, stationnements et activités vont être cédés en l'état à la SCIC Darwin les Hangars afin de permettre le maintien des activités actuelles. Il est ainsi proposé cette participation complémentaire à hauteur de 1,34 M€ TTC, venant couvrir l'écart des recettes de charges foncières lié à l'évolution de la programmation.

Les participations suivantes restent inchangées :

- 29,08 M€ prévus dans le dossier initial correspondent à l'effort que notre établissement réalise en faveur de l'opération. Tous les versements ont été effectués depuis fin 2020, pour un montant de 29,08 M€ TTC,

- 18,58 M€ prévus dans le dossier initial correspondent à la participation aux équipements d'intérêt général ayant vocation à revenir dans le patrimoine de Bordeaux Métropole, et réalisés par l'aménageur.

Tous les versements ont été effectués fin 2022.

Le bilan de la ZAC s'établit ainsi au 31 décembre 2022 en dépenses à 219,66 M€ TTC.

II – Les bilans consolidés de l'opération

II-1. Le bilan consolidé de l'opération pour Bordeaux Métropole

| DEPENSES | M€ HT | TVA | M€ TTC | RECETTES | M€ HT | TVA | M€ TTC |
|---|---------------|--------------|---------------|---|--------------|-------------|--------------|
| Etudes de définition et études techniques | 2,87 | 0,57 | 3,44 | Cessions à l'aménageur | 30,06 | 0 | 31,04 |
| Acquisitions et travaux liés | 32,31 | 0,86 | 33,17 | Cessions à des tiers | 2,23 | 0 | 2,23 |
| Frais de libération (5,78 M€TTC) | 0,51 | 0,1 | 0,52 | | | | |
| | 4,3 | 0,96 | 5,26 | | | | |
| Frais divers de gestion de site | 0,67 | 0,13 | 0,8 | Participation de la Ville à l'étude culturelle | 0,03 | 0 | 0,03 |
| Participation de Bordeaux Métropole | 49,04 | 3,10 | 52,14 | Subventions diverses | 0,01 | 0,00 | 0,01 |
| - au titre du portage du dossier de réalisation | 0,99 | 0 | 0,99 | | | | |
| - au titre de la participation à l'équilibre (28,09 M€ TTC) | 28,09 | 0 | 28,09 | | | | |
| - au titre des équipements réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ayant vocation à revenir dans le patrimoine métropolitain (18,58 M€ TTC) | 15,48 | 3,10 | 18,58 | | | | |
| - liée aux occupations de la Caserne Niel | 3,14 | 0,00 | 3,14 | | | | |
| - liée au maintien des destinations sur les îlots B017 et B018 | 1,34 | 0,00 | 1,34 | | | | |
| Groupe scolaire Hortense (15 classes au titre de la ZAC + 3 classes hors besoins) : 15,16 M € TTC | 12,63 | 2,53 | 15,16 | Participation de la Ville au groupe scolaire Hortense | 3,16 | 0 | 3,16 |
| | | | | Subvention DSIL pour le groupe scolaire Hortense | 3,76 | 0 | 3,76 |
| Groupe scolaire n°2 (15 classes au titre de la ZAC): 10,8 M€ TTC | 0 | 0 | 0 | Participation de la Ville au groupe scolaire n°2 | 1,8 | 0 | 1,8 |
| | 9 | 1,8 | 10,8 | | | | |
| TOTAL | 111,33 | 10,05 | 121,29 | TOTAL | 41,05 | 0,00 | 42,03 |

Les cases grisées marquent les montants d'ores-et-déjà mandatés ou perçus.

Le bilan consolidé pour Bordeaux Métropole traduit un investissement brut de 121,29 M€ TTC dont 100,75 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2021 et 2022, la Métropole a finalisé l'investissement du groupe scolaire n°1 de la ZAC et financé les études SNCF pour la libération du faisceau.

II-2. Le bilan consolidé de l'opération pour la commune

| DEPENSES | M€ HT | TVA | M€ TTC | RECETTES | M€ HT | TVA | M€ TTC |
|---|--------------|-------------|--------------|--|--------------|-------------|--------------|
| Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux : | 12,05 | 2,41 | 14,46 | Participation de l'aménageur aux équipements sous maîtrise d'ouvrage Ville : | 9,33 | 1,87 | 11,2 |
| - Salle polyvalente | 3,33 | 0,67 | 4 | - Salle polyvalente Thiers | 1,33 | 0,27 | 1,6 |
| - Pôle sportif | 4,79 | 0,96 | 5,75 | - Pôle sportif | 4,79 | 0,96 | 5,75 |
| - City-Stade (rattaché au groupe scolaire Hortense) | 1,01 | 0,2 | 1,21 | - City-Stade (rattaché au groupe scolaire Hortense) | 0,29 | 0,06 | 0,35 |
| - Crèche (rattachée au groupe scolaire 2) | 2,92 | 0,58 | 3,50 | - Crèche (rattachée au groupe scolaire 2) | 2,92 | 0,58 | 3,5 |
| Participation au coût de l'éclairage public pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur (0,64 M€ TTC) | 0,45 | 0,09 | 0,54 | | | | |
| | 0,08 | 0,02 | 0,1 | | | | |
| Participation Ville au Groupe scolaire Hortense (18 classes dont 3 correspondant aux besoins propres de la Ville + relais petite enfance) | 4,34 | 0 | 4,34 | Recette DSIL relais petite enfance rattaché au Groupe scolaire Hortense | 0,3 | | 0,3 |
| Participation de la Ville au Groupe scolaire n°2 (20% de 15 classes) | 1,8 | 0 | 1,8 | Cession à l'aménageur | 0,45 | 0,04 | 0,49 |
| Participation à l'étude culturelle de la CUB | 0,03 | 0 | 0,03 | | | | |
| TOTAL | 18,75 | 2,52 | 21,27 | TOTAL | 10,08 | 1,91 | 11,99 |

Le bilan consolidé pour la ville de Bordeaux fait apparaître un investissement brut de 21,27 M€ TTC dont 6,12 M€ TTC ont déjà été mandatés.

En 2021 et 2022, la ville a versé sa participation au groupe scolaire n°1 à la Métropole et versé une partie de sa participation au coût de l'éclairage public sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur.

II.3 Estimation du retour fiscal de l'opération pour Bordeaux Métropole et la commune

Les simulations réalisées sur l'opération Zac Bastide Niel se basent sur les informations communiquées en décembre 2023 par la direction opérationnelle en charge de ce projet, tant sur la typologie des logements que des locaux d'activité économique, et sur des valeurs 2023 (taux d'imposition et tarifs au mètre carré des locaux).

Les estimations de retours fiscaux ci-après exposés prennent en compte les impositions dont la base d'imposition relève du foncier d'une part (I). Les impositions économiques, qui reposent sur d'autres critères, tels que la masse salariale et le chiffre d'affaires (II) ne sont pas abordés dans cette étude.

II.3.1 - Les impôts locaux liés au foncier perçus par Bordeaux Métropole et/ou la commune

La synthèse des produits par imposition et par collectivité est présentée dans les tableaux ci-dessous:

Produits à N+1 et N+2 :

| | Bordeaux Métropole | Bordeaux | Total |
|------|--------------------|-------------|-------------|
| TF | | 2 904 031 € | 2 904 031 € |
| TEOM | 842 518 € | | 2 159 715 € |
| CFE | 1 317 197 € | | |

Produits à N+3 :

| | Bordeaux Métropole | Bordeaux | Total |
|------|--------------------|-------------|-------------|
| TF | | 4 840 052 € | 4 840 052 € |
| TEOM | 842 518 € | | 2 159 715 € |
| CFE | 1 317 197 € | | |

Le détail est précisé en annexe.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU l'article L 1523-2 du Code général des collectivités territoriales,
VU les articles L300-4, L300-5 et suivants du Code de l'urbanisme,
VU la délibération n° 2009/0453 du 10 juillet 2009 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,
VU la délibération n° 2014/0269 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Bastide Niel,
VU la délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAS Bastide Niel, composé du groupement BMA - Aquitanis -Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,
VU le traité de concession d'aménagement signé le 7 juillet 2014 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur,
VU la délibération n°2016/0165 du 25 mars 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,
VU la délibération n°2017/0727 du 24 novembre 2017 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2016 de la ZAC Bastide Niel,
VU la délibération n°2019/0727 du 24 novembre 2019 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2017 de la ZAC Bastide Niel,
VU la délibération n°2020/0410 du 27 novembre 2020 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2018 de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2021/0185 du 21 mai 2021 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le CRAC 2019 de la ZAC Bastide Niel,

VU le CRAC 2020 transmis par l'aménageur et le bilan prévisionnel actualisé échelonné dans le temps,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE conformément à l'article 21 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à produire et transmettre à Bordeaux Métropole un Compte rendu annuel au concédant, l'avis du Conseil métropolitain est sollicité,

CONSIDERANT le rapport de présentation du CRAC 2021 -2022 joint en annexe,

DECIDE

Article unique : d'approuver le CRAC 2021-2022 de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Madame GAUSSENS, Monsieur GUENDEZ, Monsieur GOMOT, Monsieur HURMIC, Madame JAMET, Madame LE BOULANGER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame NOEL, Monsieur PFEIFFER, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur TURNERIE, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 12 avril 2024

| | |
|--|---|
| REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 AVRIL 2024 | Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente, Madame Andréa KISS |
| DATE DE MISE EN LIGNE : 18 AVRIL 2024 | |

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 12 avril 2024 | N° 2024-205 |

Convocation du 5 avril 2024

Aujourd'hui vendredi 12 avril 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Anne FAHMY à M. Stéphane MARI
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Pascale PAVONE
M. Thierry MILLET à Mme Béatrice SABOURET
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Jérôme PEScina à M. Dominique ALCALA
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON


EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h
M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Amandine BETES de 14h à 15h30
Mme Amandine BETES à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 15h50
Mme Claudine BICHET à Mme Marie-Claude NOEL à partir de 16h30
Mme Brigitte BLOCH à Mme Céline PAPIN de 13h à 13h15
Mme Fatiha BOZDAG à M. Benoît RAUTUREAU de 12h30 à 15h05
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ jusqu'à 13h15
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY de 14h40 à 16h
M. Alain CAZABONNE à Mme Simone BONORON à partir de 16h10
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG de 12h50 à 15h
M. Max COLES à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h30
Mme Laure CURVALE à M. Didier CUGY à partir de 14h25
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h40
M. Gilbert DODOGARAY à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 16h20
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE à partir de 15h45
M. Michel LABARDIN à M. Franck RAYNAL de 9h30 à 12h30 et à partir de 14h25 et, à M. Patrick BOBET de 12h30 à 13h15
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h40
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h
Mme Delphine JAMET à Mme Eve DEMANGE à partir de 14h25
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE à partir de 12h
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h20
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL de 14h25 à 15h40
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES de 14h40 à 16h30
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC jusqu'à 13h15
M. Franck RAYNAL à M. Eric CABRILLAT de 12h30 à 16h10
Mme Marie RECALDE à Mme Andréa KISS à partir de 16h30
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Eric CABRILLAT à partir de 16h10
M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h50

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|----------------------------|
|  BORDEAUX MÉTROPOLE | Conseil du 12 avril 2024 | <i>Délibération</i> |
| | Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain | <i>N° 2024-205</i> |

**BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - Modification du dossier de réalisation de la ZAC
Bastide Niel - Décision - Autorisation**

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n°2009/0453 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du secteur les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération.

Elle a, en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC composé du groupement Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la Société par actions simplifiée (SAS) Bastide Niel. L'aménageur est chargé de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, dans le respect du projet urbain de l'équipe de maîtrise d'œuvre MVRDV.

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'est engagée à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC dans les conditions définies dans le Traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole, validant la programmation, le programme des équipements publics, ainsi que les modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Parmi les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération, peuvent être cités :

- le développement d'un quartier durable ambitieux et à haute qualité d'usages,
- le développement d'un quartier dense, mixte et accessible de centre-ville,
- la préservation et valorisation des éléments d'identité du quartier, avec conservation au travers du projet urbain de la mémoire de l'histoire ferroviaire et militaire du site.

En phase opérationnelle depuis 8 ans, la ZAC Bastide Niel se développe dans le respect des objectifs attendus, tout en s'adaptant aux nouvelles ambitions politiques. Les premiers projets livrés ou actuellement en chantier démontrent son potentiel à accueillir les différents usages ambitionnés dans le programme de réalisation initial. En 2023, environ un tiers du programme global de construction est commercialisé, soit environ 100 000 m² SDP. En termes d'équipements publics d'infrastructures, les deux premières tranches de travaux sont en cours de finalisation. La troisième tranche de travaux a démarré mi 2022. Le premier groupe scolaire Billie Holiday, ainsi que le city stade ont été livrés en 2021.

Afin de conforter la pertinence de l'opération d'aménagement, toujours dans l'objectif de développer un projet urbain durable et répondant aux besoins réels identifiés au fil des années, les adaptations suivantes sont proposées au dossier de réalisation :

- **une évolution du programme de construction** vers une diversification des produits et un ajustement des destinations au plus près des besoins actualisés,
- **une augmentation de la végétalisation des espaces publics** dans le but de s'adapter aux changements climatiques, sans que cela ne remette en cause le programme des équipements publics d'infrastructures de la ZAC,
- **la mise en œuvre d'une partie des équipements publics de superstructure de la ZAC confiée en parallèle à l'aménageur** afin de garantir leur réalisation dans un planning ajusté avec le développement de l'opération et répondant aux besoins des futurs usagers.

Ces évolutions s'inscrivent dans les objectifs initiaux du projet urbain.

La présente délibération vise à approuver la modification des éléments suivants dont les détails sont présentés dans **le rapport de présentation joint en annexe** :

- I. Programme global de construction
- II. Liste des équipements publics de la ZAC
- III. Modalités prévisionnelles de financement

Le périmètre de la ZAC est inchangé.

I. La modification du programme global de construction

Une réorientation des objectifs en matière de logement et d'habitat a été impulsée en 2020 à Bordeaux, avec pour ambitions de développer davantage la part de logements sociaux et proposer une diversité des produits permettant de répondre aux besoins des Bordelais à toutes les étapes de leur parcours résidentiel.

Le programme global de construction (PGC) est donc ajusté et propose désormais environ 374 000 m² SDP de construction répartis selon le tableau détaillé suivant :

| Destination | PGC initial | PGC modifié | Répartition | Ecart |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------|------------------------------------|
| Logements sociaux PLUS/PLAI locatifs | 59 628 m ² SDP | 63 967 m ² SDP | 25 % | 4 339 m ² |
| Logements sociaux PLS locatifs | 23 851 m ² SDP | 25 732 m ² SDP | 10 % | 1 881 m ² |
| Accession sociale | 47 702 m ² SDP | 70 793 m ² SDP | 28 % | 23 091 m ² |
| Accession libre | 107 330 m ² SDP | 96 875 m ² SDP | 38 % | -10 445 m ² |
| TOTAL Logements | 238 510 m² SDP | 257 367 m² SDP | 69 % | 18 856 m² |
| Commerces | 22 500 m ² SDP | 23 818 m ² SDP | 6 % | 1 318 m ² |
| Bureaux | 27 000 m ² SDP | 24 402 m ² SDP | 7 % | -2 598 m ² |
| Activités | 13 500 m ² SDP | 7 114 m ² SDP | 2 % | -6 386 m ² |
| Equipements | 53 990 m ² SDP | 61 263 m ² SDP | 16 % | 7 273 m ² |
| TOTAL Autres | 116 597 m² SDP | 116 990 m² SDP | 31% | -393 m² |
| TOTAL | 355 500 m² SDP | 373 965 m² SDP | 100 % | 18 464 m² (+ 5%) |

Le nombre global de logements a été augmenté en substitution de surfaces de parking en ouvrage et de certaines superficies initialement dédiées aux commerces, services et activités. Au total, le programme de construction de logements est remanié comme tel :

| Type de logements | Nombre de logement initial | Nombre de logements proposé dans la modification | % | Evolution |
|---------------------------------|----------------------------|--|-----|--------------|
| Logements locatifs sociaux PLUS | 850 | 555 | 13% | + 59 |
| Logements locatifs sociaux PLAI | | 354 | 9% | |
| Logements locatifs sociaux PLS | 340 | 509 | 12% | + 169 |
| Accession sociale | 680 | 1 000 | 24% | + 320 |
| Accession libre | 1 530 | 1 726 | 42% | + 196 |
| TOTAL | 3 400 | 4 144 | | + 744 |

II. La Liste des équipements publics de la ZAC

Dans le programme des équipements publics de la ZAC étaient prévus les équipements de superstructure suivants :

- la création de 2 groupes scolaires, dont les besoins étaient estimés par les services municipaux à 30 classes au titre des stricts besoins de la ZAC, et 3 classes au titre des besoins des quartiers environnants,
- la création d'un city stade attenant au premier groupe scolaire, et répondant à 100 % aux stricts besoins de la ZAC,
- la création d'une crèche de 60 lits, et répondant à 100% aux stricts besoins de la ZAC,
- La création d'un pôle sportif, et répondant à 100% aux stricts besoins de la ZAC,
- Le réaménagement du gymnase Thiers permettant l'aménagement d'une salle polyvalente, répondant à 40% aux stricts besoins de la ZAC.

S'agissant des équipements restant à réaliser à ce jour, au regard des capacités à faire des services des collectivités, **la Métropole, maître d'ouvrage du second groupe scolaire, et la ville de Bordeaux, maître d'ouvrage de la crèche, du pôle sportif et de la salle polyvalente, souhaitent confier la réalisation de ces équipements à la SAS d'aménagement Bastide Niel**, dans le cadre d'un avenant au Traité de concession liant l'aménageur à son concédant, Bordeaux Métropole.

Le groupe scolaire n°2, prévoyant initialement 15 classes, en développera 20 afin de répondre aux obligations de dédoublement des niveaux GS (grande section) à CE1 (cours élémentaire 1). Les adaptations du programme de construction n'ayant pas fait évoluer le nombre de logements familiaux développés sur l'opération, cet équipement reste adapté aux besoins d'accueil scolaire et accueillera le même nombre d'élèves prévus initialement au total, répartis différemment sur ces trois niveaux de classes.

Enfin, s'agissant de la salle polyvalente, la ville de Bordeaux souhaite détacher cet équipement du gymnase Thiers, dont la réhabilitation sera prise en charge par un investissement municipal hors ZAC.

Aussi, il est proposé d'adapter la liste des équipements publics afin d'intégrer ces évolutions qui ne remettent pas en cause la gestion future des équipements.

La liste des équipements publics d'infrastructure n'est pas impactée.

III Les modalités prévisionnelles de financement

La phase opérationnelle, engagée depuis 2016, a confronté les prévisions du dossier de réalisation de la ZAC à la mise en œuvre effective du projet urbain. Il est ainsi proposé d'actualiser les postes du bilan d'aménagement suivants afin de poursuivre les objectifs de l'opération dans des conditions financières optimisées et réalistes :

Dépenses / Poste 2-1-3 – Autre foncier à acquérir – cas des parcelles composant le faisceau ferroviaire

Il est proposé que l'aménageur puisse intervenir directement auprès de la SNCF, conjointement avec la Métropole, afin d'acquérir les fonciers nécessaires au déploiement des programmes immobiliers et futurs espaces publics. A noter que la Métropole reste garante de l'ensemble des négociations avec la SNCF.

Dépenses / Poste 4-2 – Participation aux équipements publics de superstructure réalisés sous maîtrise d'ouvrage Collectivités

Afin d'optimiser le calendrier de mise en œuvre des équipements restant à réaliser, **il est proposé de confier à l'aménageur la réalisation des équipements suivants :**

- **La ou les structures de crèche permettant l'accueil de 60 enfants,**
- **Le nouveau gymnase,**
- **La salle polyvalente,**
- **Le groupe scolaire n°2.**

Bien que la maîtrise d'ouvrage future des équipements ne soit pas remise en cause, ces choix de réalisation nécessitent un ajustement des modalités de financements initialement prévues.

Aussi, la participation de l'aménageur correspondant au besoin d'une salle polyvalente sur la ZAC est réaffectée à cet équipement et viendra couvrir tout ou partie de l'investissement pour le développement de cet équipement. Cet équipement pourra par exemple être attaché au gymnase ou se développer en rez-de-chaussée d'un des îlots de la ZAC.

Dépenses / Poste 5 – Rémunération de l'aménageur

Afin d'assurer un accompagnement éventuel des projets sur les îlots non commercialisés par l'aménageur, sur lesquels une analyse d'insertion urbaine, architecturale et technique se révèle nécessaire, **il est proposé une rémunération sur le travail qui pourra effectivement être demandé à l'aménageur**, à hauteur de 3% des participations versées par les opérateurs.

Recettes / Poste 5 – Participation à l'équilibre

Certaines situations non prévues dans les conditions initiales de réalisation ont obligé la SAS d'aménagement Bastide Niel à revoir l'aménagement d'une partie de l'opération.

Aussi, il est proposé deux nouvelles participations à l'équilibre au poste 5 / Participation à l'équilibre, qui viennent augmenter la participation initiale de la Métropole :

- participation d'équilibre liée à la compensation des droits à construire sur les îlots B017-B018 (dont le prix de cession évolue de 3M € HT à 1,66M € HT) : 1 336 211 € net de taxes.
- participation d'équilibre liée à la compensation des dépenses complémentaires sur le secteur de la Caserne : 3 140 890 € nets de taxes.

Recettes / Poste 9.1 – Provision en cas de déséquilibre du bilan

Les incertitudes liées à la non-libération des terrains conjuguées à la hausse du prix des matériaux de construction post COVID fragilisant les opérations engagées et retardant les projets restant à lancer font peser sur le bilan un risque de déséquilibre potentiel.

Aussi, il est proposé une ligne identifiée à ce jour à 343 278 € (nette de taxes), qui ne sera pas nécessairement appelée. Elle sera conservée au bilan de l'opération durant la vie de l'opération et pourra être supprimée en cas d'évolution favorable des équilibres du bilan.

Le Bilan prévisionnel de la ZAC ainsi que le bilan prévisionnel échelonné dans le temps ont ainsi été actualisés. Le bilan de la ZAC s'équilibre dès lors en dépenses et en recettes à 219 658 501 € TTC.

Environ 45 % des dépenses ont été opérées et 42 % des recettes ont été collectées.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU les dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L5217-2,

VU la délibération n° 2009/0453 du 10 juillet 2009 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

VU la délibération n° 2014/0269 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAS Bastide Niel, composé du groupement BMA - Aquitanis -Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

VU la délibération n°2016/0165 du 25 mars 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2023/352 du 12 décembre 2023 par laquelle le Conseil Municipal de la ville de Bordeaux a approuvé les adaptations du programme des équipements publics de la ZAC,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 7 juillet 2014 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'actualiser le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel pour prendre en compte la réalité de l'opération et ses conditions effectives de réalisation,

CONSIDERANT les éléments précisés dans le rapport de présentation ci-joint,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'actualisation du programme des équipements publics de la ZAC,

Article 2 : d'approuver l'actualisation du dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

Article 3 : d'imputer la revalorisation de la participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération de 4 477 101 € (nette de taxes) sur les exercices à préciser au CRAC 2023 au chapitre 204, article 2324, fonction 515,

Article 4 : d'autoriser Madame la Présidente à prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de ces actes, solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées, signer tous les documents intervenant dans le cadre de la procédure administrative et procéder aux formalités de publicité prévues à l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Madame GAUSSENS, Monsieur GUENDEZ, Monsieur GOMOT, Monsieur HURMIC, Madame JAMET, Madame LE BOULANGER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame NOEL, Monsieur PFEIFFER, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur TOURNERIE, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 12 avril 2024

| | |
|--|---|
| REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 AVRIL 2024 | Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente, Madame Andréa KISS |
| DATE DE MISE EN LIGNE : 18 AVRIL 2024 | |

| | | |
|--|---|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 12 avril 2024 | N° 2024-204 |

Convocation du 5 avril 2024

Aujourd'hui vendredi 12 avril 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Christine BONNEFOY à Mme Daphné GAUSSENS
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Anne FAHMY à M. Stéphane MARI
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Pascale PAVONE
M. Thierry MILLET à Mme Béatrice SABOURET
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Jérôme PEScina à M. Dominique ALCALA
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON


EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h
M. Thomas CAZENAVE à partir de 15h

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Amandine BETES de 14h à 15h30
Mme Amandine BETES à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 15h50
Mme Claudine BICHET à Mme Marie-Claude NOEL à partir de 16h30
Mme Brigitte BLOCH à Mme Céline PAPIN de 13h à 13h15
Mme Fatiha BOZDAG à M. Benoît RAUTUREAU de 12h30 à 15h05
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ jusqu'à 13h15
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY de 14h40 à 16h
M. Alain CAZABONNE à Mme Simone BONORON à partir de 16h10
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG de 12h50 à 15h
M. Max COLES à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h30
Mme Laure CURVALE à M. Didier CUGY à partir de 14h25
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h40
M. Gilbert DODOGARAY à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 16h20
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne LEPINE à partir de 15h45
M. Michel LABARDIN à M. Franck RAYNAL de 9h30 à 12h30 et à partir de 14h25 et, à M. Patrick BOBET de 12h30 à 13h15
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h40
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h
Mme Delphine JAMET à Mme Eve DEMANGE à partir de 14h25
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE à partir de 12h
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h20
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL de 14h25 à 15h40
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES de 14h40 à 16h30
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC jusqu'à 13h15
M. Franck RAYNAL à M. Eric CABRILLAT de 12h30 à 16h10
Mme Marie RECALDE à Mme Andréa KISS à partir de 16h30
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Eric CABRILLAT à partir de 16h10
M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h50

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|----------------------------|
|  BORDEAUX MÉTROPOLE | Conseil du 12 avril 2024 | <i>Délibération</i> |
| | Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain | <i>N° 2024-204</i> |

BORDEAUX - ZAC Bastide Niel - Avenant n° 2 au Traité de concession - Approbation - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le 10 juillet 2009, le Conseil de Communauté a approuvé par délibération communautaire n°2009/0453 le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, déterminant ainsi sur les 35 hectares du secteur les objectifs urbains, environnementaux, patrimoniaux et programmatiques de l'opération.

A l'issue d'une nouvelle concertation, la Communauté urbaine a approuvé par délibération n°2014/0269 du 23 mai 2014 le dossier de création modificatif de la ZAC Bastide Niel, actant ainsi le projet urbain et le programme de construction. Elle a, en suivant, par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAC composé du groupement Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la Société par actions simplifiée (SAS) Bastide Niel. L'aménageur est chargé de la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, dans le respect du projet urbain de l'équipe de maîtrise d'œuvre MVRDV.

La SAS d'aménagement Bastide Niel s'est engagée à mettre en œuvre le projet urbain de la ZAC dans les conditions définies dans le Traité de concession signé le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole, validant la programmation, le programme des équipements publics, ainsi que les modalités de réalisation, de financement et de gestions futures.

Par délibération n° 2017/247 du 14 avril 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a validé l'avenant n°1 au Traité de concession de la ZAC Bastide Niel portant sur le recalage de la date butoir de la cession des parcelles métropolitaines à l'aménageur. Ledit avenant a été signé le 18 avril 2017.

Après cette première tranche de phase opérationnelle, le projet de ZAC s'adapte aux nouvelles ambitions, notamment en termes de transition écologique, toujours dans le respect des objectifs initiaux attendus. En outre, les conditions effectives de réalisation sont prises en compte dans une modification de la ZAC venant également impacter le Traité de concession liant Bordeaux Métropole à la SAS d'aménagement Bastide Niel.

Dans l'objectif de réaliser l'opération dans des conditions optimales, que ce soit d'un point de vue technique, juridique, financier ou calendaires, des évolutions aux dispositions du Traité

de concession signé le 7 juillet 2014 sont ainsi proposées afin d'encadrer les adaptations relatives aux sujets suivants :

Mise en œuvre du programme de construction

Afin de répondre au mieux aux besoins réels identifiés sur la ville de Bordeaux, le programme de construction a évolué vers une diversification des produits, proposant une offre de logements en accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS). Cette programmation nouvelle est confiée à Axanis et Exterra, filiales d'Aquitanis et Domofrance, afin de garantir sa mise en œuvre rapide. Dans ce contexte, il convient de modifier les articles 2 et 14.2 du traité de concession afin d'augmenter le quota de constructions portées par l'aménageur, soit BMA ou ses associés.

Réalisation des équipements publics de la ZAC

La mise en œuvre d'une partie des équipements publics de superstructure de la ZAC est confiée à l'aménageur afin de garantir leur réalisation dans un planning ajusté avec le développement de l'opération et répondant aux besoins des futurs usagers. Aussi, il est proposé d'ajouter cette nouvelle mission à l'article 2 du Traité de concession pour confier la réalisation du groupe scolaire n°2, de la crèche, du gymnase et de la salle polyvalente à l'aménageur.

Maîtrise foncière

Conformément au Traité de concession, des négociations ont été engagées entre la SNCF et la Métropole pour la libération des emprises ferroviaires situées dans l'emprise de la ZAC. Au regard de l'avancement opérationnel à ce stade des négociations, il est proposé d'impliquer l'aménageur dans les démarches de libération de l'emprise ferroviaire et de l'autoriser à acquérir directement le foncier auprès de la SNCF. L'article 9.2 doit ainsi être modifié en ce sens.

Durée du Traité de concession

Afin de tenir compte de la réalité d'avancement du projet, et afin de permettre à l'aménageur de se projeter dans ses démarches, notamment de promesse de vente, au-delà de 2028, il est proposé de prolonger la durée de la concession de 4 ans, portant son terme au 7 juillet 2032. L'article 6 du Traité doit ainsi être modifié en conséquence.

Participations du concédant

Après 8 ans en phase opérationnelle, certaines situations non prévues dans les conditions initiales de réalisation, ni dans le bilan prévisionnel financier ont obligé la SAS d'aménagement Bastide Niel à revoir l'aménagement d'une partie de l'opération. Ainsi, les occupations de la caserne Niel sur cette première phase de réalisation de la ZAC ont conduit à des révisions des travaux de réseaux et des espaces publics venant grever le bilan de l'opération d'aménagement. La réaffectation de certains îlots à des usages non prévus initialement, à la demande des collectivités, vient également affecter le bilan prévisionnel de la ZAC. Aussi, il est proposé deux nouvelles participations à l'équilibre qui pourront le cas échéant, être diminuées en cas de bilan positif en fin d'opération. Il convient donc de modifier l'article 25.3 en ce sens en proposant les participations suivantes :

- participation d'équilibre liée à la compensation des droits à construire sur les îlots B017-B018 (dont le prix de cession évolue de 3M € HT à 1,66M € HT) : 1 336 211 € net de taxes,
- participation d'équilibre liée à la compensation des dépenses complémentaires sur le secteur de la Caserne : 3 140 890 € nets de taxes.

Rémunération du concessionnaire

Afin d'adapter la rémunération du concessionnaire à ses nouvelles missions de réalisation des équipements publics ci-dessus évoquées, une rémunération ad hoc est proposée, qui sera à porter par le maître d'ouvrage de chaque équipement.

De même, afin d'assurer un accompagnement éventuel des projets sur les îlots non commercialisés par l'aménageur, sur lesquels une analyse d'insertion urbaine, architecturale et technique se révèle nécessaire, il est également proposé une rémunération sur le travail qui pourra effectivement être demandé à l'aménageur.

L'article 28 du Traité de concession sera ainsi amendé afin de tenir compte de ces nouvelles missions.

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

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L311-1 et suivants,

VU le Code de la commande publique, notamment son article L3135-1,

VU la délibération n° 2009/0453 du 10 juillet 2009 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux,

VU la délibération n° 2014/0269 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier modificatif de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la désignation du concessionnaire de la ZAS Bastide Niel, composé du groupement BMA - Aquitanis -Domofrance depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 7 juillet 2014 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur,

VU la délibération n°2016/0165 du 25 mars 2016 par laquelle le Conseil de Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel,

VU la délibération n° 2017/247 du 14 avril 2017 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a validé l'avenant n°1 au Traité de concession de la ZAC Bastide Niel portant sur le recalage de la date butoir de la cession des parcelles métropolitaines à l'aménageur,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT les modifications de la ZAC Bastide Niel présentées au même Conseil de Bordeaux Métropole du 12 avril 2024,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'actualiser les termes du Traité de concession dans un avenant n°2 pour permettre la poursuite de la réalisation de la ZAC Bastide Niel dans les meilleures conditions,

DECIDE

Article 1 : d'approuver les termes de l'avenant n°2 au Traité de concession,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente à signer l'avenant n°2 au Traité de concession.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BOST, Monsieur CAZENAVE, Madame GAUSSENS, Monsieur GUENDEZ, Monsieur GOMOT, Madame HELBIG, Monsieur HURMIC, Madame JAMET, Madame LE BOULANGER, Madame LECERF MEUNIER, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame NOEL, Monsieur PFEIFFER, Monsieur POIGNONEC, Monsieur PUJOL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur TOURNERIE, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 12 avril 2024

| | |
|---|--|
| <p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 18 AVRIL 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 18 AVRIL 2024</p> | <p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Andréa KISS</p> |
|---|--|



Ville de
BORDEAUX

Bordeaux, le 02 mai 2024

Objet : Réponse à la notification des observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de la SAEML « Bordeaux Métropole Aménagement » (BMA) du 5 avril 2024
KSP GD240118 CRC
Contrôle n° 2023-000802

Chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine
3, place des Grands Hommes
CS 30059
33064 BORDEAUX CEDEX

Monsieur le Président,

J'ai bien pris connaissance du rapport comportant les observations définitives de la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine sur les comptes et la gestion de la SAEML Bordeaux Métropole Aménagement. Je vous prie de bien vouloir trouver en retour les remarques et réponses que je souhaite y apporter.

S'agissant de la gestion en général, je partage votre analyse d'une gestion satisfaisante de la société, d'une situation financière saine même s'il convient de rester vigilants dans un contexte de tension sur les taux de financement et le coût de sortie des opérations qui pèse sur le marché de la promotion immobilière. Je confirme l'intention de la ville de Bordeaux de participer au capital d'une future SPL (à hauteur de 70% soit 15 750 actions) aux côtés de Bordeaux Métropole, de la région Nouvelle-Aquitaine et du SIVU Bordeaux-Mérignac, ce qui permettra à la société de pouvoir mieux accompagner les besoins de ses apporteurs d'activité financièrement.

S'agissant de la ZAC Bastide Niel, il ne me paraît pas possible (pages 35 et 42) de considérer comme significatives les attentes formulées par la Municipalité en matière de rafraîchissement urbain, de désimperméabilisation et de limitation d'impact carbone, au sein de la progression de 17 M€ du bilan de cette opération. En effet, le contexte inflationniste entre 2020 et 2022 pèse fortement sur les coûts de l'opération, que ce soit sur le poste foncier (qui connaît une progression de 7 M€ à lui seul) ou ceux des espaces publics, sachant qu'aucune actualisation intermédiaire n'avait été proposée depuis le démarrage de l'opération sur le poste travaux. Par ailleurs, le projet développé par MVRDV, A+R et Artelia sur la végétalisation a été retravaillé en vue de limiter l'investissement et également d'optimiser la gestion ultérieure afin d'en restreindre les coûts de fonctionnement.

Ainsi donc cette réactualisation intégrait des révisions de prix (à hauteur de 5M€), des surcoûts d'ores-et-déjà constatés sur les travaux concessionnaires déjà livrés, des aléas liés aux occupations temporaires nécessitant des phases provisoires et une réorganisation des tranches de travaux, une revalorisation du poste foncier et les ajustements inhérents au projet de végétalisation renforcée.

Enfin, la programmation globale a été revue pour réduire des espaces de parkings et développer davantage de logements, ce qui a permis d'ajouter des recettes complémentaires à l'aménageur, afin que les demandes de la Municipalité aient un impact financier très limité.

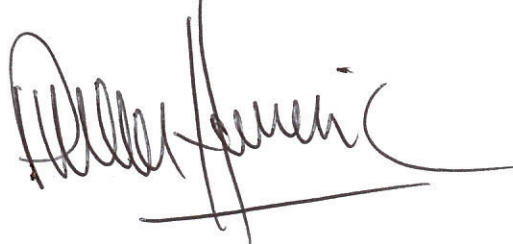
S'agissant de la ZAC Bastide Niel et des relations avec l'un des acteurs présents historiquement sur le quartier de la caserne Niel que vous évoquez dans le rapport, je peux vous indiquer qu'en accord avec Bordeaux

Métropole, autorité concédante, il a été fait le choix de maintenir le projet porté par le collectif Darwin au regard de son utilité pour le quartier actuel et futur et de chercher pour ce faire une solution quant à l'acquisition des ilots B017 et B018 à un prix conforme à la nature des activités développées sur ces derniers, soit 2,1 M€ TTC. A cette fin, la ville de Bordeaux a délibéré en décembre 2022 la participation à une nouvelle SCIC dénommée Les hangars de Darwin, à capitaliser à part égale avec le fonds de dotation Darwin, en vue de l'immobilisation définitive desdits hangars et de leur exploitation. Si une acquisition préalable par la ville n'est pas complètement exclue encore au regard des délais maximum des prêts à usage consentis sur ces deux ilots, soit le 21 septembre 2024 au regard de leur date de signature 21 mars 2024 (et non 2023 comme indiqué), la note 28 au bas de la page 37 du rapport n'est donc pas fondée car pour l'heure ce montage demeure le seul acté par la ville de Bordeaux.

Tels sont les éléments de réponse qu'il me semble opportun de vous apporter.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Pierre Hurmic
Maire de Bordeaux

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Hurmic', with a long horizontal flourish extending to the right.

Présidente

Monsieur Paul SERRE
Président
Conseiller Maître
Chambre Régionale des Comptes
Nouvelle-Aquitaine
3 place des Grands Hommes
33000 Bordeaux

Bordeaux, le **02 MAI 2024**

objet : observations définitives de la CRC Nouvelle-Aquitaine sur les comptes de la SAEML
Bordeaux Métropole Aménagement
nos références : IGS-04L-2024-PC-VO

Monsieur le Président,

J'ai bien pris connaissance du rapport comportant les observations définitives de la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine sur les comptes et la gestion de la SAEML Bordeaux Métropole Aménagement et je vous prie de bien vouloir en retour trouver les remarques et réponses que je souhaite y apporter.

S'agissant de la gestion en général, je partage votre analyse d'une gestion satisfaisante de la société, d'une situation financière saine même s'il convient de rester vigilants dans un contexte de tension sur les taux de financement et le coût de sortie des opérations qui pèse sur le marché de la promotion immobilière et confirme l'intention de Bordeaux Métropole de participer au capital d'une future SPL Copublic (à hauteur de 10% soit 2250 actions) aux côtés de la ville de Bordeaux, de la région Nouvelle-Aquitaine et du SIVU Bordeaux-Mérignac (proposition qui sera soumise au conseil métropolitain du 7 juin 2024) ce qui permettra à la société de pouvoir mieux accompagner les besoins de ses apporteurs d'activité et sécuriser également son chiffre d'affaires.

S'agissant plus particulièrement des opérations d'aménagement en cours ou passées, je vous confirme tout d'abord que Bordeaux Métropole a bien conscience de la nécessité d'engager les opérations en vue de la clôture définitive des 3 ZAC achevées de longue date (Chaigneau Bichon sur Lormont, Cœur de Bastide sur Bordeaux et Cœur de ville à Saint-Médard-en-Jalles) et de la ZAC de Mérignac centre-ville qui vient de se terminer. C'est pourquoi les délibérations portant clôture de ces opérations seront soumises au conseil de Bordeaux Métropole d'ici la fin de l'exercice 2024 ce qui permettra de constater la mise en œuvre de la recommandation 2 et 3 puisque ces documents se traduiront par l'émission des titres correspondant aux bonis de liquidation d'une part et au reversement de l'indemnisation obtenue par BMA dans le cadre du contentieux engagé pour le compte de Bordeaux Métropole avec les services fiscaux.

Je vous confirme également que j'ai demandé aux services de bien vouloir présenter dans des délais plus réguliers et plus précoces les comptes-rendus annuels des concessionnaires (CRAC) et en ce qui concerne le cas d'espèce ceux de la ZAC Bastide Niel.

S'agissant du déroulé de cette ZAC et des relations avec l'un des acteurs présents historiquement sur le quartier de la caserne Niel que vous évoquez dans le rapport, je peux vous indiquer qu'en tant qu'autorité concédante et ayant choisi de maintenir le projet porté par le collectif Darwin au regard de son utilité pour le quartier actuel et futur, j'ai déjà proposé d'assumer pleinement les conséquences financières de ce choix et le conseil a adopté lors de sa séance du 8 avril dernier les modifications apportées au dossier de réalisation et au traité de concession de ce fait (entre autres modifications) ainsi que les incidences financières en résultant à savoir une revalorisation de la participation au déficit de 4 477 101 € (dont 1,5 M€ au titre de la moins-value à réaliser sur la cession des îlots B017 et B018 à La SCIC. Les hangars de Darwin comme mentionné dans le rapport et près de 2 M€ au titre des coûts engendrés par l'occupation de ces fonciers en dehors de l'affectation initialement programmée).

Ce complément devrait être versé en 2024 à la suite de l'approbation du CRAC 2023 prévu en septembre prochain pour soulager la trésorerie de l'aménageur qui porte ces sommes dans son bilan actuel. S'agissant du retard de présentation des CRAC 2021-2022, il s'explique dans ce contexte de modification de la ZAC et de la recherche d'une solution pérenne avec l'ensemble des acteurs et pour l'intérêt général. Ces documents ont également été approuvés par le conseil du 8 avril 2024 et le calendrier d'adoption de ces comptes-rendus devrait retrouver un délai conforme à celui prévu dans le contrat de concession.

Enfin concernant des îlots situés autour de l'écosystème Darwin, et alors qu'il est évoqué la nécessité de « faire cesser l'accumulation de coûts pour les finances publiques » (page 42 du rapport), il n'est pas à date envisagé que Bordeaux Métropole se substitue aux projets privés à développer sur ces parcelles d'autant que comme mentionné la cession d'une des emprises au moins est en cours de montage avec un autre acteur à savoir CDC Habitat. Ainsi, tant le concédant que l'actionnaire assume ses responsabilités et engagements et la SAS devrait pouvoir restaurer sa situation financière permettant à son commissaire aux comptes de certifier ceux-ci quand la personne publique concilie prise en considération de l'intérêt général du projet et le coût financier associé.

Tels sont les éléments de réponse qu'il me semble opportun de vous apporter.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



Christine Bost
Présidente de Bordeaux Métropole
Maire d'Eysines

CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES

06 MAI 2024

NOUVELLE-AQUITAINE