

DELEGATION DE M. Michel DUCHENE

D -20080462

**Concession du parc de stationnement des Grands Hommes.
Rapport annuel de l'exercice clos au 31 décembre 2007.
Information des élus.**

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Par traité de concession du 14 juin 1988, vous avez délégué à la SNC du Parc des Grands Hommes, une société de Vinci Park, l'exploitation du parc de stationnement de la Place des Grands Hommes.

Conformément à l'article L.1411-3 du Code général des collectivités territoriales, le rapport annuel remis à notre collectivité par le délégataire, est communiqué à l'assemblée délibérante.

Présentation générale

La capacité totale de l'ouvrage est de 459 emplacements, répartis sur 6 niveaux de sous-sol, dont 415 places publiques et 44 places privées. 10 places sont réservées aux personnes à mobilité réduite.

Localement, la responsabilité de l'exploitation est assurée par un agent assisté de 5 agents d'exploitation placés sous le contrôle d'un responsable du secteur Limousin-Aquitaine.

Les services fonctionnels du siège assurent le suivi et le contrôle de l'exploitation, les relations avec l'autorité délégante, la gestion administrative et financière de la délégation. Ils apportent également leurs concours et compétences aux évolutions potentielles du stationnement payant sur Bordeaux.

L'évolution de la fréquentation

La fréquentation horaire a progressé de 1,8% par rapport à 2006 alors que sur la même période le nombre d'abonnés augmente de plus de 60% : 98 abonnés au 31 décembre 2007.

La qualité du service

La qualité de l'accueil et le confort de la clientèle nécessitent la mise en œuvre de méthodes de gestion et d'exploitation efficaces. Les agents participent activement au nettoyage et à l'entretien de l'ouvrage tout en assurant un accueil irréprochable des clients.

La clientèle du parc a particulièrement apprécié les travaux de restructuration de l'accueil réalisés en 2007.

La qualité de l'accueil repose également sur la formation du personnel dispensée au sein de l'école Vinci Park.

En complément, des services sont proposés à la clientèle :

La plate-forme des services gratuits Vinci Park : prêt de parapluie, service accompagnement, stationnement offert le jour de l'anniversaire, kit de dépannage.

Radio Vinci Park diffuse de la musique classique sans aucune coupure publicitaire.

Moyen de paiement innovant : carte Total GR.

Des actions et animations commerciales ont été menées dans le but de valoriser le parc et de développer l'activité. Il s'agit notamment : de la fête de Printemps et de l'opération « Poésie en sous-sol ».

La mesure de la qualité est réalisée par une société spécialisée indépendante qui visite l'ouvrage et note 19 points regroupés autour de 3 grandes catégories : l'entretien du parc et des escaliers, l'aspect général des espaces d'accueil, l'accueil de la clientèle et relation commerciale.

Sur le même principe, la société réalise un audit portant sur la qualité de l'accueil téléphonique : le parking des Grands Hommes se classe en 1^{ère} position du classement des ouvrages audités.

Le service « relation clients » créé il y a 5 ans permet de traiter tous les appels (téléphone, courrier, Internet) et de répondre ou d'apporter une solution sous 72 heures.

Les conditions d'exécution du service public

L'année 2007 a été marquée par :

La mise en place d'un jalonnement dynamique des parcs de stationnement,

Le retour à une fluidité quasi normale de la circulation suite à la fin des travaux de mise en service du tramway.

Les équipements techniques du parc sont entretenus en partie par les équipes techniques de Vinci Park. Les installations de péage, la détection incendie, la détection du CO, les extincteurs sont entretenus dans le cadre de contrats d'entretien. La vérification des installations électriques est confiée à un bureau de contrôle.

En 2007, l'espace accueil a été entièrement restructuré : réfection des peintures, remplacement des huisseries, aménagement des locaux, remplacement du système de chauffage et de climatisation, renouvellement du mobilier.

Les recettes collectées en 2007

Selon les données statistiques (document joint en annexe), l'exploitation du stationnement payant a généré en 2007 une recette globale collectée de 1707 403 € TTC, en hausse de 3,2% par rapport à l'exercice 2006 (1654 201 € TTC).

Séance du lundi 29 septembre 2008

La recette collectée se décompose comme suit :

	2007	2006	Ecart
	en € TTC	en € TTC	en %
Recettes horaires	1 569 864	1 562 357	0,5%
Recettes Abonnés	112 499	60 063	87,3%
Recettes Diverses	25 040	31 781	-21,2%
TOTAL RECETTES	1 707 403	1 654 201	3,2%

Tab. 1 – Répartition du chiffre d'affaires

Les comptes de la délégation

L'augmentation des tarifs horaires et abonnés au 1^{er} juillet 2007 a généré l'amélioration de l'excédent brut d'exploitation en 2007

En K€ HT	2007	2006
PRODUITS K€ HT		
Horaires	1 329	1335
Abonnés	94	50
Autres produits	25	24
TOTAL PRODUITS K€ HT	1 448	1409
CHARGES K€ HT		
Frais de personnel	231	228
Impôts et taxes	88	74
Entretien - Maintenance	32	26
Charges de gros entretien	0	0
Fluides	43	44
Assurances	10	7
Actions commerciales	1	1
Frais divers de gestion	49	55
Charges de copropriété	37	39
Frais généraux	143	146
TOTAL CHARGES K€ HT	634	620
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	814	789

Tab. 2 – Principaux éléments de l'exploitation

Séance du lundi 29 septembre 2008

L'excédent brut d'exploitation s'entend avant amortissement, charges financières, couverture des déficits antérieurs, provisions pour renouvellement et rénovation, impôts sur les sociétés.

Pour votre complète information, est annexé à la présente synthèse, le rapport annuel 2007.

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

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

D -20080463

Bordeaux Métropole Aménagement (BMA). Rapport d'activité et financier de l'exercice 2007. Information.

Monsieur Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole Aménagement est une Société anonyme d'Economie Mixte Locale d'aménagement dont la Ville de Bordeaux détient 13,75 % du capital. Les autres actionnaires principaux de cette société sont la Communauté Urbaine de Bordeaux (42,91 % du capital) et la Caisse des dépôts et Consignations (15,7 %).

1 / ACTIVITE 2007

L'activité de la SAEML BMA se décompose en trois axes :

Les opérations d'aménagement urbain qui correspondent à l'activité d'aménagement pour le compte d'autrui, principalement la CUB. BMA est rémunérée sur les cessions, sur le montant des travaux à réaliser, ainsi que sur les acquisitions foncières réalisées auprès de tiers. La SAEML ne retire aucun bénéfice de cette activité (réalisation des travaux pour le compte de tiers) à l'exclusion de sa propre rémunération. BMA gère quatre concessions de ZAC en phase de réalisation : Centre Ville de Talence, Centre ville de St Médard en Jalles, « Cœur de Bastide » à Bordeaux et le Quai Chaigneau Bichon à Lormont.

Les mandats : dans ce cadre, BMA assure la maîtrise d'ouvrage déléguée, principalement sur des opérations de construction et rénovation d'équipements publics ainsi que des études d'urbanisme notamment.

Les opérations propres : activité correspondant aux opérations menées par BMA sur des terrains lui appartenant.

2 / COMPTES DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2007

L'exercice 2007 confirme la bonne santé financière de la société. Cet exercice est le onzième de suite où le résultat net est bénéficiaire. Depuis 2002, la situation nette réelle excède largement le capital social.

Le chiffre d'affaires, constitué des rémunérations de la société et des ventes de terrains des opérations d'aménagement, est égal au chiffre d'affaires 2006 et s'établit à 5 459 070 € (5 454 781 euros en 2006). Ce statu quo n'est qu'apparent : les ventes de terrains dans le cadre d'opérations d'aménagement sont en hausse de 31 % en un an, à 2 684 400 €, et sont compensées par une baisse des prestations de service de 19 %, à 2 774 670 euros.

Cette baisse influe directement sur la santé financière de la société : lorsque BMA agit pour le compte d'autorités délégantes, les éléments financiers sont comptabilisés mais leur impact final est neutralisé, comme dans le cas des concessions d'aménagement. En revanche, pour les opérations réalisées directement par la SEM, le volume d'activité conditionne directement les bénéfices. La baisse des opérations en propre diminue la

rentabilité de l'ensemble, malgré un chiffre d'affaires qui semble constant au premier abord. L'augmentation du chiffre d'affaires hors aménagement de 7,8 % s'explique par :

261 K€ pour une réduction du taux de rémunération et du volume de l'activité du secteur des mandats de constructions publiques,

Une augmentation de 582 K€ de recettes sur les opérations foncières de BMA.

Le résultat d'exploitation est bénéficiaire de 82 140 euros et le résultat net comptable s'élève à 307 818 euros après impôts, grâce à des résultats financiers importants et à l'intégration de charges exceptionnelles.

Le résultat financier contribue à hauteur de 805 568 € à la formation du bénéfice. Cette augmentation de plus de 100 % en un an s'explique par une bonne gestion des placements antérieurs. Les cessions réalisées sur les OPCVM ont permis des plus values significatives datant de 2005 et 2006 pour, respectivement, 82 331 € et 227 004 €.

Le résultat exceptionnel de -415 521 € s'explique principalement par une provision sur l'engagement retraite de 325 000 €.

La situation nette atteint 7 882 353 euros en progression de 4,1% par rapport au niveau de 7 574 534 euros au 31 décembre 2006.

Au regard du rapport fourni en annexe, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir approuver le présent rapport d'activité.

Séance du lundi 29 septembre 2008

Soldes Intermédiaires de Gestion	2005	2006	2007
Prestations de services	10 782 240	5 454 781	5 459 070
Production de l'exercice	10 782 240	5 454 781	5 459 070
Achats de matières premières	4 934 439	5 120 841	3 343 106
Autres achats et charges externes	390 367	474 161	469 945
Valeur ajoutée	5 457 434	-140 221	1 646 019
Impôts et taxes	109 737	96 255	114 607
Salaires chargés	1 881 344	1 886 089	2 042 440
Excédent brut d'exploitation	3 466 353	-2 122 565	-511 028
Autres charges d'exploitation	27 087	6 663	2 398
Autres produits et subventions	-1 810 774	2 452 728	1 252 637
Dotation amortissements et prov.	1 451 629	131 283	657 071
Résultat d'exploitation	176 863	192 217	82 140
Produits financiers	500 449	626 615	1 142 904
Charges financières	162 881	232 850	337 336
Résultat financier	337 568	393 765	805 568
Résultat courant avant impôt	514 431	585 982	887 708
Produits exceptionnels	299 769	277 848	76 468
Charges exceptionnelles	181 084	91 911	488 989
Résultat exceptionnel	118 685	185 937	-412 521
Impôts société	246 369	330 607	167 369
Résultat de l'exercice	386 747	441 312	307 818

1- Rapport de gestion

L'exercice 2007 se caractérise par un développement significatif et un bon renouvellement du portefeuille opérationnel de constructions publiques ou privées. Toutefois, le volume d'opérations traitées est en repli et ne devrait connaître de reprise significative qu'à compter de 2009, car de grandes opérations de constructions publiques ou d'aménagement s'achèvent et les nouvelles sont en phase de définition, ce qui explique la stabilité du chiffre d'affaires.

Cet exercice est le douzième consécutif où le résultat d'exploitation de B.M.A est positif, le onzième où le résultat net est bénéficiaire. Depuis 2002, la situation nette réelle excède très largement le capital social.

Les performances atteintes en terme de rentabilité (de 7,80% de rentabilité nette par rapport au capital social, soit un résultat net de 307 817,89 €) consolident la surface financière de la société, portant ses capitaux propres à 7 882 352 €.

Le chiffre d'affaires est constitué principalement par les activités suivantes :

- rémunération dans le cadre de mandats ou de marchés d'assistance en maîtrise d'ouvrage
- cessions de terrains des opérations d'aménagement
- participation des collectivités des opérations d'aménagement
- cessions d'études d'urbanisme

Le montant des rémunérations issues des opérations et des études, s'établit pour l'exercice 2007 à 2 479 770 € contre 2 299 902 € pour l'exercice 2006, soit une progression de 7,82%, hors la rémunération sur opérations concédées.

La rémunération de la société issue des opérations d'aménagement concédées s'établit à 269 242 € en 2007 contre 364 427 €, en 2006, ce qui traduit une stabilité de ce secteur d'activité si on la complète par la rémunération issue des études préalables (215 507 €), contractées sous forme de mandats depuis la loi SRU.

Le chiffre d'affaires global de B.M.A évolue ainsi :

Année	Chiffre d'affaires en M€
1995	2,06
1996	2,13
1997	3,03
1998	3,70
1999	5,24
2000	8,24
2001	3,75
2002	5,73
2003	10,42
2004	14,00
2005	10,78
2006	5,45
2007	5,46

Le volume d'opérations traitées par la société est un indicateur objectif du volume d'activité. (*retraitement des transferts internes issus d'un même maître d'ouvrage à compter de 2001)

Année	Volume opérations en M€
1995	24,39
1996	27,44
1997	33,54
1998	40,10
1999	20,73
2000	42,84
2001*	47,95
2002*	52,73
2003*	58,95
2004*	62,30
2005*	67,30
2006*	67,16
2007*	51,89

Le résultat d'exploitation est, cette année aussi, bénéficiaire et s'établit à 82 139,97 € contre 192 217,31 €, en 2006.

ACTIVITE DE LA SOCIETE EN 2007

L'activité de BMA en 2007 s'inscrit dans les grandes orientations définies par le Plan à Moyen Terme de 1996, actualisées par le Conseil d'Administration du 21 juin 1999 et renouvelées le 8 juillet 2004. La progression des charges de fonctionnement demeure maîtrisée (+ 253 000 € avant les dotations aux amortissements et les charges liées aux opérations propres).

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2007

Le compte de résultat

Le résultat d'exploitation est bénéficiaire de 82 139,97 € et le résultat net comptable, après résultats financiers et exceptionnels, s'élève à 307 817,89 € après impôts.

Le total des charges d'exploitation, hors concessions, se monte à 3 329 090,43 € y compris 37 606,01 € au titre des dotations aux amortissements et aux provisions pour risques et charges d'exploitation. Ce total est en baisse par rapport à l'exercice 2006, il s'élevait sur cet exercice à 4 148 817,90 €, soit une diminution de -19,76% principalement due aux opérations propres en cours.

Les recettes d'exploitation atteignent, hors concessions, un montant de 3 411 230,40 € contre 4 341 035,21 €, pour l'exercice 2006. Cette diminution de -21,41% s'explique principalement :

- -261K€ par une réduction du taux de rémunération et du volume de l'activité du secteur des mandats de constructions publiques,
- -671K€ par une diminution de la variation des encours sur opérations propres
- +582K€ de recette sur opération propre.

Le résultat financier est positif de 805 568 € contre 393 765 € en 2006. Cette augmentation de 104,58% s'explique par une bonne gestion des placements. Les cessions réalisées des OPCVM que nous avons stockées durant les années antérieures ont permis des plus-values significatives datant de 2005 et 2006 pour un montant respectivement 82 331€ et 227 004€.

Le résultat exceptionnel de -412 521€ s'explique principalement par une provision sur l'engagement retraite (indemnités de fin de carrière) de 325 000 €.

Le résultat net comptable au 31 décembre 2007 est constitué comme suit :

	En €
Résultat d'exploitation	82 139,97
Résultat financier	+ 805 567,93
Résultat courant avant Impôts	= 887 707,90
Résultat exceptionnel	+ -412 521,01
Résultat 2007 avant impôts	= 475 186,09
Impôt sur les sociétés	- 167 369,00
Résultat net comptable	= 307 817,89

La répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité est la suivante:

Nature	Etudes et concessions d'aménagement	Maîtrise d'ouvrage déléguée	Opérations propres	Total
Participation des collectivités	251 366			251 366
Cessions de terrains	2 684 400			2 684 400
Produits d'activités annexes	43 534			43 534
Rémunérations (m. ouvrage déléguée)		1 681 788		1 681 788
Etudes (maîtrise ouvrage déléguée)	215 507			215 507
Opérations propres			582 475	582 475
Total	3 194 807	1 681 788	582 475	5 459 070

Le bilan

La liquidité propre réelle de la société atteint 3,82 M€, pour une liquidité totale de 26,35 M€, contre respectivement 4,45 M€ et 21,99 M€ au 31 décembre 2006.

Les grandes masses du bilan ont varié d'une année sur l'autre ainsi :

- Les immobilisations nettes sont passées de 13,26 M€ en 1996, 10,41 M€ en 1997, 10,04 M€ en 1998, 9,67 M€ en 1999, 9,31 M€ en 2000, 9,49 M€ en 2001, 0,563 M€ en 2002, 0,549 M€ en 2003, 0,229 M€ en 2004, 0,227 M€ en 2005, 0,205 M€ en 2006 et 0,370 M€ en 2007.
- La situation nette atteint 7 882 352,21 €, en progression de 4,06% par rapport au niveau de 7 574 534,32 € au 31 décembre 2006. Elle est ainsi supérieure de 99,78% au capital social soit 3 629 016,55 €.

Depuis l'arrêté des comptes du 31 décembre 2002, les capitaux propres réels de la société dépassent le capital social.

Une analyse financière visant à appréhender les risques financiers réels encourus par la société doit tenir compte que l'activité de constructions publiques et privées génère une obligation de résultat (respect du coût d'objectif) sans induire d'engagements ni de risques financiers pour la société et que l'obligation comptable de neutraliser le résultat des opérations de concession d'aménagement à leur terme crée une dette à court ou moyen terme dont la prise en charge est couverte, dans le bilan définitif de l'opération concédée, par une participation financière de la collectivité concédante. La situation financière de B.M.A est très saine, le fonctionnement ne nécessite aucun financement externe.

PERSPECTIVES POUR 2008

Sur la base du portefeuille actuel d'activités et des perspectives d'opérations nouvelles, le résultat comptable net après résultat financier pour l'année 2008 sera comparable à 2007.

REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

En application des dispositions légales, nous vous indiquons qu'aucun actionnaire de la société ne possède plus de la moitié du capital et que les actionnaires possédant plus du dixième du capital sont :

La Communauté Urbaine de Bordeaux,
La Ville de Bordeaux,
La Caisse des dépôts et Consignations.

AFFECTATION DU RESULTAT

L'exercice écoulé se traduit par un résultat positif net d'impôt de 307 817,89 € que nous vous proposons d'affecter pour 5%, soit 15 390,89 € en réserve légale, le solde, soit 292 427 € en report à nouveau créateur.

DIVIDENDES

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243^{bis} du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au cours des trois derniers exercices.

CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de Commerce d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du même code, conclues ou en cours durant l'exercice écoulé, après avoir été régulièrement autorisées par votre conseil d'administration.

Notre Commissaire aux Comptes, dûment informé, vous donnera lecture, dans le cadre de son rapport spécial, des Conventions réglementées intervenues entre la société et l'un ou plusieurs de ses administrateurs.

REMUNERATION DES MANDATAIRES

Pour satisfaire aux dispositions de la loi n°2001-420 du 15 mai 2001, nous vous indiquons que les rémunérations des dirigeants ont été fixées conformément à la législation régissant le droit des sociétés commerciales.

Elles sont disponibles au siège social pour les tiers qui en feront la demande.

TITRES DE PARTICIPATION

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

METHODE D'EVALUATION COMPTABLE

Il est précisé que la méthode comptable relative à la comptabilisation des opérations en concession d'aménagement, est conforme à l'avis 99.05 du 18 mars 1999 du Conseil National de la Comptabilité (CNC), depuis l'exercice 2000.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Les dispositions de la loi 2002-1303 du 29 octobre 2002 se substituent au dispositif de la limitation du cumul des mandats sociaux issu de la loi relative aux Nouvelles Régulations Economiques (loi NRE) du 15 mai 2001 et de son décret d'application du 3 mai 2002, de nouvelles dispositions applicables aux Sociétés d'Economie Mixte, notamment par son article 2 qui complète l'article L 225-95-1 du Code de Commerce d'un alinéa excluant de la règle du cumul des mandats ceux exercés par les représentants d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales. Les dispositions de la loi du 15 mai 2001 ne s'appliquant pas aux représentants des personnes morales, les organes de gestion et d'administration de la société sont conformes aux textes en vigueur.

M. DUCHENE. -

Nous pouvons regrouper les deux délibérations que nous présentons annuellement qui n'ont pas posé de problème en commission.

La 462 concerne le parc de stationnement des Grands Hommes. C'est le rapport annuel 2007.

La 463 concerne Bordeaux Métropole Aménagement. Là aussi c'est l'exercice 2007.

M. LE MAIRE. -

Pas de problème ? C'est juste un rapport d'information. Il n'y a pas de vote.

Sur le deuxième dossier non plus, pas de problème ?

(Aucun)

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL