



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

11 MARS 2025

113ème séance

## ORDRE DU JOUR

Point 1 : Approbation du procès-verbal de la séance du 26 novembre 2024.....	3
Point 2 : Rapport d'activité de la commission des marchés de BMA 2024.....	3
Point 3 : Rapport d'activité 2024.....	4
3.1 Vie de la société et indicateurs sociaux.....	4
3.2 Indicateurs d'activité.....	6
3.3 - Zoom sur quelques projets. ....	8
Point 4 : Vie sociale - Rémunération de la directrice générale.....	16
Point 5 : Arrêté des comptes - Rapport de gestion de l'année 2024.....	17
Point 6 : Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire .....	24
Point 7 – Convention d'utilité sociale.....	26
Point 8 – Convention règlementée entre BMA et la SAS d'Aménagement Bastide Niel et arrêté des comptes.....	27
Point 9 – Convention règlementée entre BMA et la SCI BMA CURSOL et arrêté des comptes.....	31
Point 10 – Convention règlementée entre BMA et Domofrance.....	34
Point 11 – Convention règlementée entre BMA et la SAS Immobilière d'IKOS.....	35
Point 12 – Convention de subvention entre BMA et la Caisse des dépôts et consignations.....	35
Point 13 – Questions diverses.....	36

## Point 1 : Approbation du procès-verbal de la séance du 26 novembre 2024

Voir annexe n°1.

La Présidente après avoir vérifié que l'ensemble des administrateurs en a pris connaissance et constaté qu'aucune modification n'est demandée, propose d'approuver le procès-verbal de la séance du 26 novembre 2024.

### Décision n°1 :

Le Conseil d'Administration .....à l'unanimité le procès-verbal de la séance du 26 novembre 2024.

## Point 2 : Rapport d'activité de la commission des marchés de BMA 2024.

Conformément aux procédures mises au point par BMA en application de l'article L.2120-1 du Code de la commande publique et validées par le Conseil d'Administration, sont ici présentés pour information les marchés passés en appel d'offre ou selon une procédure « librement définie » sachant que cette année, aucun avenant ne nécessitant pas de réunion spécifique de la Commission des Marchés n'a été conclu :

Opération	Objet	Titulaire	Montant du marché € HT
BMA	MARCHE DE FRAIS DE SANTE	GROUPAMA Centre Atlantique	69 018 €
BMA	MARCHE DES FRAIS DE PREVOYANCE	WTW GENERALI - VIE	31 646 €
BMA	MARCHE ASSURANCE LIGNES FINANCIERES (RC, RCD Mandataire, RC Décennale)	QBE Europe	RCD Mandataire : 3095.60€ RC : 42 567.71 € TO : 2964.50€ TF + TO : 48 627.81€
BMA	MARCHE ASSURANCE DOMMAGES AUX BIENS	AXA Sud Ouest	35 070.93 €

## Décision n°2 :

Le Conseil d'Administration approuve à.....les décisions prises sur la passation des marchés passés selon une procédure en appel d'offres ou dite « librement définie ».

## Point 3 : Rapport d'activité 2024.

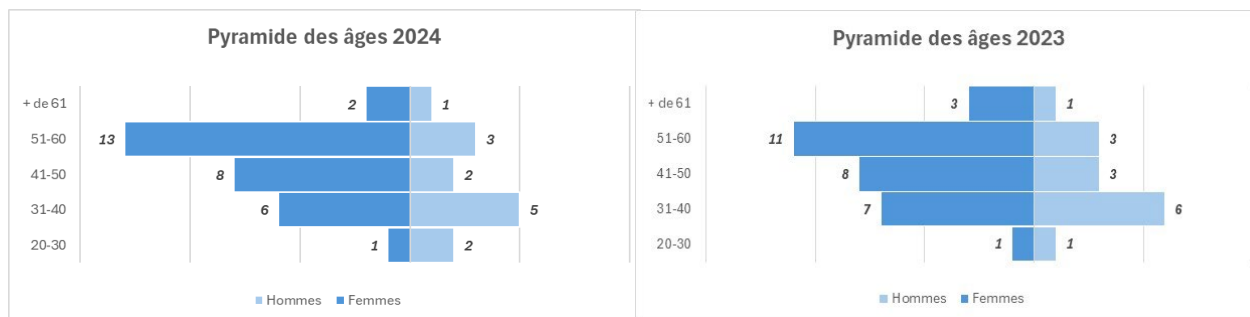
Le recensement exhaustif des opérations menées ou en cours, qu'il s'agisse de mandats, de concessions ou d'opérations propres est présenté en annexe du présent rapport. Seules quatre opérations font l'objet d'une présentation détaillée (rubrique « zoom sur... ») dans le présent rapport.

### 3.1 Vie de la société et indicateurs sociaux.

Concernant les effectifs, l'année a été marquée quelques mouvements : quatre nouvelles personnes ont rejoint la société en 2024, dont deux apprentis, quand -trois l'ont quittée ; l'effectif est stabilisé à 42,9 ETP.

Les trois départs sont dus à deux ruptures conventionnelles (un chargé d'opérations et une juriste marché) et une fin de contrat d'alternance (un chargé d'études en aménagement).

Les quatre recrues sont une chargée d'opération et un apprenti pour la direction des constructions, une comptable et un apprenti au service marchés achats. A noter que début 2025, deux nouvelles recrues rejoignent BMA : un chargé d'opération en remplacement du collaborateur parti en novembre et une gestionnaire de marché dont le poste était ouvert depuis un an. Une juriste marché a par ailleurs quitté l'entreprise le 3 janvier.



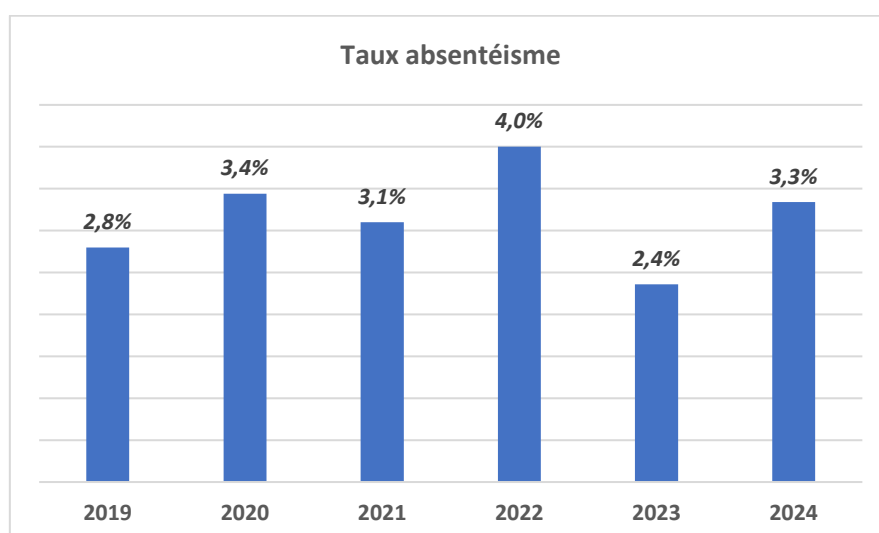
L'âge moyen passe de 45,2 ans à 46,7 ans, les nouveaux recrutements hors apprentis ayant concerné des profils expérimentés (57 et 56 ans).

âge 31/12/2024	Femmes	Hommes	Total général
20-30	1	2	3
31-40	6	5	11
41-50	8	2	10
51-60	13	3	16
Plus 61	2	1	3
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>13</b>	<b>43</b>
<i>Dont Pers. en RQTH</i>	1	0	1
<i>Dont CDD</i>	0	0	0
<i>Dont alternance</i>	0	2	2
<b>Moy. d'âge</b>	<b>49,1</b>	<b>41,1</b>	<b>46,7</b>

La répartition femmes / hommes est stable par rapport à 2023 : 70% / 30%.

S'agissant des absences, 317 journées d'absence pour maladie ont été décomptées cette année, soit 1,2 ETP. Vingt-quatre collaborateurs ont été concernés. Le taux d'absentéisme (hors congés paternité) s'établit à 3.34%. Il intègre deux maladies longue durée, dont une se prolongera en partie sur l'année 2025.

Nous constatons toujours une tendance au recours au dispositif de télétravail en lieu et place d'arrêts maladie, à l'initiative des médecins traitants ou plus marginalement des salariés.



Concernant les salaires, comme indiqué dans le graphique ci-dessous, la baisse du ratio entre le salaire le plus élevé et le salaire le moins élevé se stabilise à 3,2 en 2024 (5,8 si prise en compte du mandat social comme en 2023).



En janvier 2024, le salaire médian (hors mandat social et hors salariés en alternance) s'établit à 3 667 € bruts/mois et le salaire moyen 3 959 € bruts/mois. Comme les années précédentes, des mesures d'augmentations individuelles et non collectives ont été retenues et le souci de contenance des salaires reste de mise. Pour mémoire, aucune prime de partage de valeur n'a été distribuée en 2024. Il convient de rappeler que les salariés sont dans l'attente de mesures salariales, l'évolution des salaires de ces dernières années étant relativement éloignée de l'inflation.

	janv-20	janv-21	janv-22	janv-23	janv-24
salaire médian	3 400	3 462	3 666	3 521	3 667
salaire moyen	4 089	4 066	3 906	3 831	3 959

En 2024, le compte épargne a été mis en œuvre et sept collaborateurs ont eu recours à ce dispositif. Au global de la société, 30 jours ont été épargnés, dont 22,5 congés et 7,5 RCO. Par ailleurs, l'accord de télétravail a été renouvelé pour 3 ans, dans les mêmes conditions que l'accord précédent.

### 3.2 Indicateurs d'activité

BMA a poursuivi sa dynamique de candidatures conformément aux orientations du PMT approuvé lors du conseil d'administration du 26 juin 2024.

Nous avons été candidats sur sept consultations et retenus pour cinq d'entre elles.

<i>Maître d'ouvrage</i>	<i>Opération</i>	<i>Offre remise le</i>	<i>Résultat</i>
Ville de Latresne	Mission d'accompagnement Terrain BENQUET	24/01/2024	Offre retenue : 9 800,00 € HT
Bordeaux Métropole	Etude programmatique pour accompagner la transformation et le développement du site "campus Atlantica" à Artigues-Près-Bordeaux	20/03/2024	Offre non retenue, classée 2 <sup>ème</sup>
GIP Grand Projet des Villes Rives Droites	Etude urbaine - Renouvellement urbain du lotissement d'activités économiques de la Vieille Cure à Cenon	Offre initiale le 04/06/2024 et offre négociée le 23/07/2024	Offre retenue (tranches fermes + tranches optionnelles 1 à 6) : 26 000,00 € HT (part BMA)

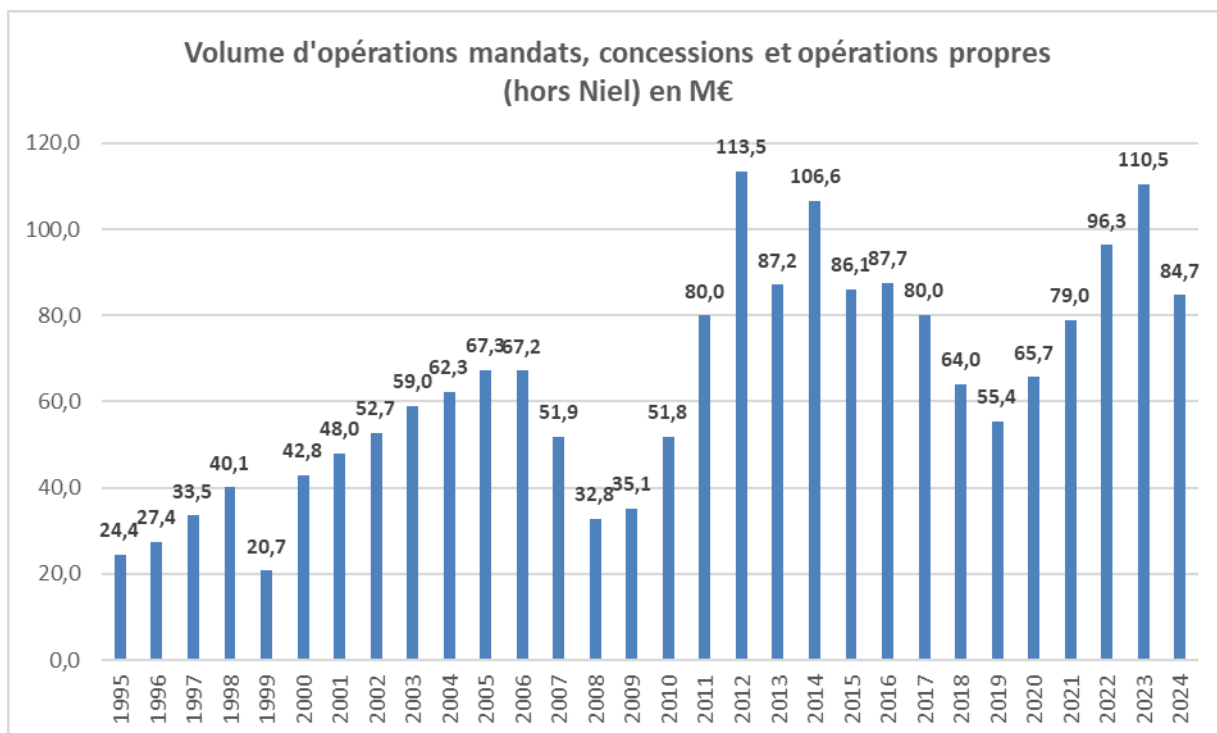
Bordeaux Métropole	Etude de programmation et de faisabilité de la création de la coopérative métropolitaine sur le site de l'ex-Caisse d'Epargne de Bordeaux Mériadeck	23/07/2024	Offre retenue : 38 450 € HT
ENSAM	Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage Conduite d'opération du projet CPER PIB Campus ENSAM Bordeaux Talence	14/10/2024	Offre non retenue, classée 10 <sup>ème</sup>
Bordeaux Métropole	Bordeaux – quartier de Caudéran Mission d'étude urbaine pré-opérationnelle et mission d'accompagnement	11/2024	Offre en groupement avec la SCET Offre retenue
Bordeaux Métropole	Accord-cadre - Mission conseil d'architecte conseil programmiste sur les fonciers à vocation économique	05/02/2025	Offre en groupement avec la 2PMA /IN CITE/ECO En cours d'analyse par le maître d'ouvrage

L'activité courante de la société est restée soutenue en 2024 et marquée par l'enjeu de livraison d'établissement ou d'extension d'établissement à la rentrée scolaire : dernière phase du lycée du Barp, première phase du lycée de Créon, deuxième phase du lycée hôtelier Gascogne de Talence, par la poursuite de l'opération Bastide Niel (livraison des logements sociaux de Domofrance au sein de l'ilot B09, démarrage du chantier du parking et des logements de Legendre sur le B036), par la consultation puis la sélection de l'opérateur pour la solarisation du toit de la base sous-marine, par le pilotage des études pour les écoles de Mérignac, la poursuite des missions sur la dalle de Mériadeck, ainsi que toutes les activités courantes liées à la bonne exécution du marché de mandat de la Région Nouvelle Aquitaine.

Le nombre de factures et situations de travaux traitées a été de 6 625 en 2024 contre 7 258 en 2023 et 7 419 en 2022.

En ce qui concerne l'activité marchés publics, BMA a lancé 566 consultations en 2024 (383 en 2023), notifié 435 marchés et lettres de commande et 219 avenants. A cela s'ajoutent 420 bons de commandes de travaux passés pour la mise en œuvre du mandat de Gros Entretien et Réparation de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole (350 en 2023).

Que ce soit pour le compte des collectivités mandantes ou pour son propre compte, BMA a exécuté **91,3 millions d'euros** (84,69 millions au titre des opérations menées par BMA auxquels s'ajoutent 6,55 millions investis par la SAS Bastide Niel) sur le territoire du département et contribue ainsi à une dynamique territoriale portée par l'investissement public ou l'économie mixte.



### 3.3 - Zoom sur quelques projets.

#### 3.3.1. - Zoom sur les écoles de Mérignac

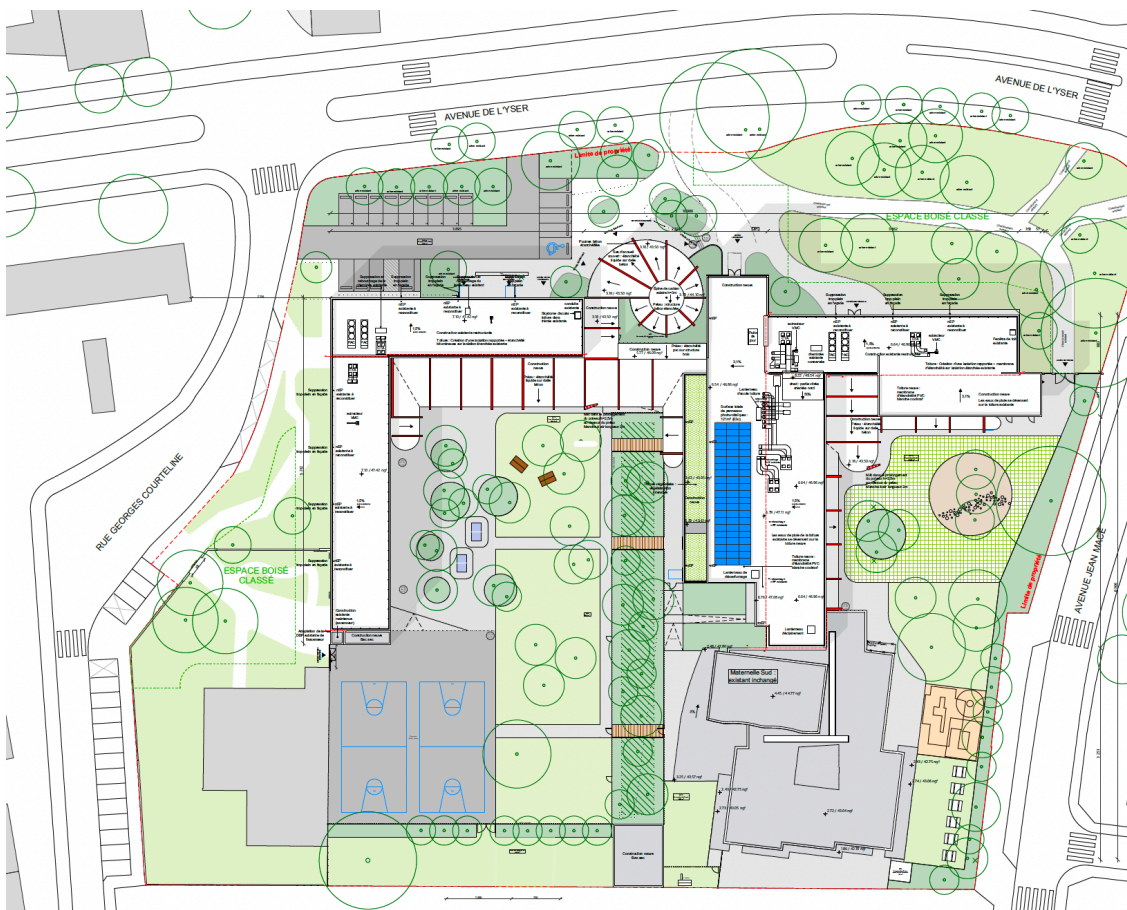
Restructuration et extension du groupe scolaire Jean Macé.

Le projet dont le coût est estimé à 8,1 millions HT consiste en la restructuration de l'école élémentaire intégrant la démolition de logements d'urgence et l'extension de l'espace restauration.

L'avant-projet sommaire a été remis début 2024 par le groupement de maîtrise d'œuvre dont le mandataire est l'agence d'architecture Poggi.

La Ville de Mérignac a souhaité compléter le programme dans la perspective d'un classement REP du groupe scolaire (possibilité de scinder sept classes d'élémentaires en deux et étude de l'implantation d'une future extension pour la maternelle).





Les études ont été reprises par la MOE qui a remis son avant-projet définitif le 27/07/2024. Cet avant-projet définitif a été refusé par la maîtrise d'ouvrage en raison d'un dépassement de l'enveloppe budgétaire initiale trop important.



Entrée de l'élémentaire sur le parvis de l'Yser

De nouvelles modifications de programme et la suppression des travaux prévus pour le classement REP ont été arbitrés par la Ville afin que le projet reste dans l'enveloppe initiale. La remise d'un nouvel avant-projet définitif est prévue pour janvier 2025.

## Restructuration et extension de l'élémentaire Jules Ferry.

Le projet dont le montant est estimé à 4,3 millions d'euros HT comprend la restructuration complète de l'école et la création d'une extension qui intégrera l'espace périscolaire et restauration. Les études sont en cours et l'avant-projet sommaire a été rendu par le groupement de maîtrise d'œuvre dont le mandataire est l'agence Créature le 17/11/2023. Il a été validé dans sa version complète pour un montant de 4,67 millions d'euros HT auxquels se sont ajoutés 215 000 euros de mobilier et équipements de cuisine et 427 000 euros pour le relogement complet de l'école avec restauration.



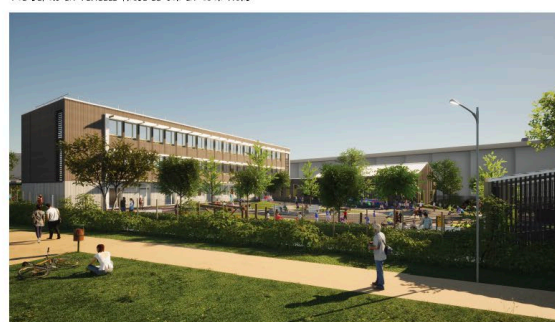
ENTRÉE PRINCIPALE DE L'ÉCOLE



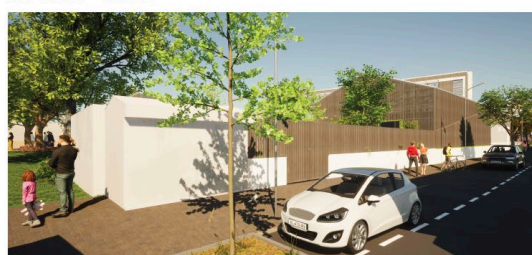
VUE DEPUIS LA VENELLE PROJÉTÉE SUR LA COUR NORD



ACCÈS TECHNIQUE — RESTAURANT



VUE DEPUIS LA VENELLE PROJÉTÉE SUR LA COUR SUD



ACCÈS DE SECOURS DEPUIS LA RUE AIMÉE CÉSAIRE

 CRÉATURE RECHERCHE	RÉHABILITATION ET EXTENSION DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE JULES FERRY rue Aimée Césaire à Mérignac	PC		Perspectives d'insertion	
	BMA Mandataire pour la Ville de Mérignac 38, rue de Courcel - 33000 Bordeaux - 05 55 99 31 89	Projet		Date de fin	
		Intervenants	N° plan PCS	Intitulé	Contenu récapitulatif

La maîtrise d'ouvrage a fait part d'ajouts au programme dans la perspective d'un classement REP du groupe scolaire (possibilité de scinder quatre classes d'élémentaires en deux).

Les études d'avant-projet définitif ont été validées en juin 2024 pour un montant total de 5,67 millions d'euros HT et le permis de construire a été déposé le 31 juillet 2024. Le dossier PRO a été remis en décembre 2024. Les appels d'offres ont été lancé le 19 décembre 2024 pour l'installation de salles de classe transitoires et le 26 décembre 2024 pour les travaux pour un démarrage prévu en mai 2025.





Cette réhabilitation est prévue d'être livrée pour la rentrée scolaire de septembre 2026.

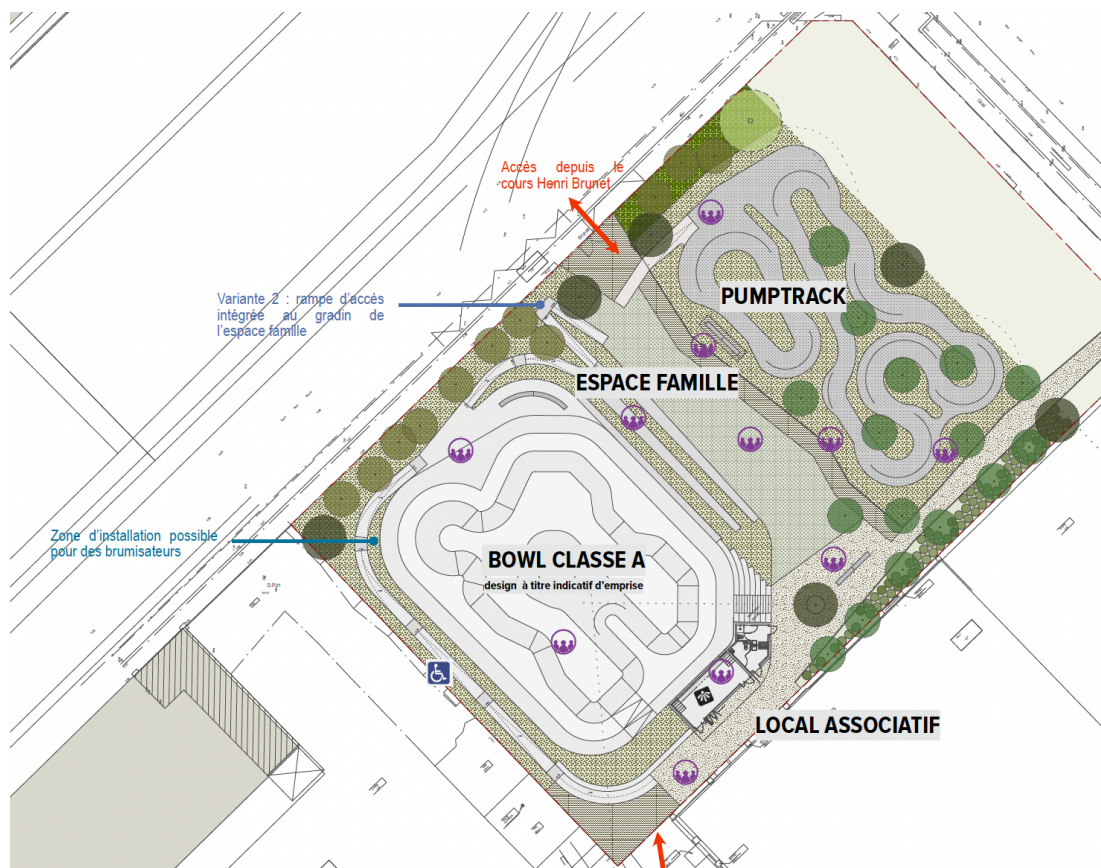
## Restructuration et extension du groupe scolaire Oscar Auriac (n°336)

Le projet consiste en la réhabilitation et l'extension du groupe scolaire Oscar Auriac pour un montant initial estimé à 6,2 millions d'euros HT. L'esquisse a été remise le 20 décembre 2023 par l'équipe de maîtrise d'œuvre Vazistas et présentée à la communauté éducative le 22 décembre 2023.

Un premier avant-projet sommaire a été remis en juin 2024 mais a été refusé par la maîtrise d'ouvrage car il ne respectait pas l'enveloppe budgétaire prévisionnelle en raison notamment de découverte d'amiante.



Le programme technique détaillé a été remis et validé en septembre. A la suite de cela, la consultation de maîtrise d'œuvre sur esquisse a été lancée en deux phases – candidature/offre – et le groupement THE EDGE SKATEPARKS DESIGNERS / JDA ARCHITECTE / QLAADF / EUGEE/ GESCOR INGENIERIE / VERDI INGENIERIE SUD OUEST / ARES CONCEPT / S.O.I.T a été désigné.



Les travaux sont prévus pour l'été 2025.

### 3.3.3. – Zoom sur la dynamique des logements sociaux sur Bastide Niel

L'écoquartier Bastide Niel, porté par la SAS d'aménagement BASTIDE NIEL, constituée de BMA, AQUITANIS et DOMOFRANCE depuis 2014, est une opération d'aménagement initiée conjointement par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux qui contribuera fortement à la production de logements sociaux, locatifs mais aussi en accession sociale sur le territoire bordelais d'ici 2032.

Pour assurer cette capacité de réponse, le traité de concession initial de juillet 2014, qui fixait à 30 % de la SDP totale de la ZAC – hors équipements publics- la capacité d'intervention directe de l'aménageur, a évolué avec l'avenant 2 signé en juillet 2024, portant cette part aménageur à 50 %, ce qui a permis :

- De positionner de manière centrale les associés de la SAS sur une réponse à la demande d'augmentation de l'offre en accession sociale, avec un objectif annoncé de 1 000 logements en accession sociale, pour la grande majorité en BRS ;
- De sécuriser la production de logements locatifs sociaux en assurant une conformité au programme global de construction recalé





B09 DOMOFRANCE 54 logements en PLUS, PLS et PLAI livrés au quatrième trimestre 2024.



B138-2 : DOMOFRANCE 70 logements en PLUS, PLS et PLAI livrés au premier trimestre 2025.

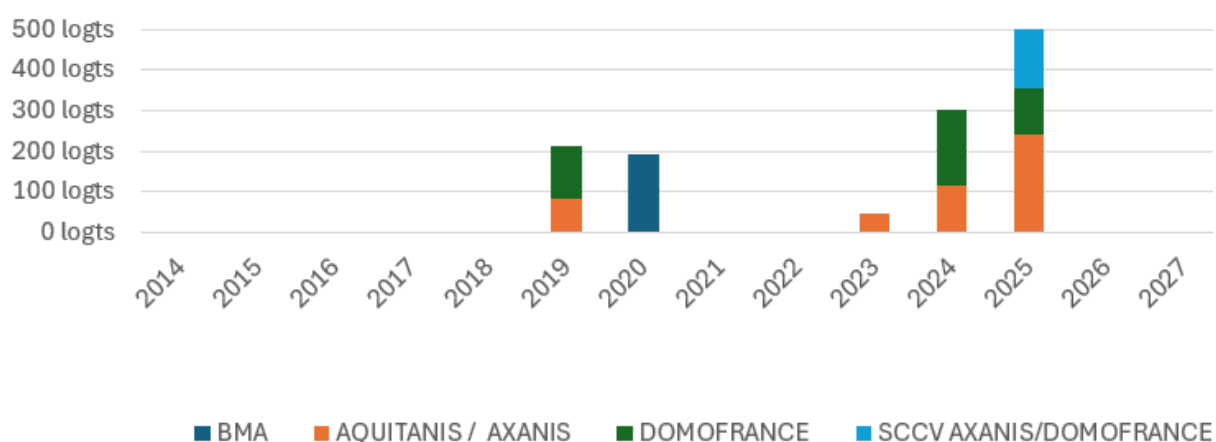


B54-64 : AXANIS 36 logements en accession sociale livrés au deuxième trimestre 2025.

A date, les associés Aquitanis et sa filiale Axanis et DomoFrance sont positionnés sur la majeure partie de la production sociale attendue avec près de 2 000 logements au total.  
Les autres intervenants identifiés à date sont :

- **ICF**, pour le redéveloppement de l'offre sociale sur le foncier maîtrisé par ICF et SNCF (118 logements potentiels) ;
- **CDC Habitat**, positionné sur les îlots B033/053/055 avec de l'accèsion sociale (8 logements) et du locatif social étudiant (180 logements) au titre des PC déposés, mais dont la programmation est en cours de ré-interrogation profonde ;
- Enfin, sur le foncier occupé par **Darwin**, une potentialité attendue de 92 logements locatifs sociaux. Les faisabilités sont en cours pour confirmer le volume qui pourrait être réalisé sur ces emprises sans que le développement effectif ne soit pour autant assuré (partenaire bailleur non identifié).

Cette implication accrue de la SAS d'Aménagement Bastide Niel s'est traduite par une large mobilisation des équipes d'AQUITANIS, d'AXANIS et de DOMOFRANCE sur les deux dernières années, permettant une accélération des lancements de projets :



A ce jour ce sont 751 logements sociaux et d'accèsion sociale sous pilotage des Associés qui sont en travaux ou sous permis de construire obtenus et 500 logements en instruction ou étude pour une autorisation attendue en 2025.



Permis de construire accordés en 2024.



Permis de construire accordés en 2024.

La sécurisation des îlots sur le faisceau ferroviaire et la réflexion engagée sur la limite le long des ateliers du tramway doivent être finalisées et approuvées en COPRO par Bordeaux Métropole courant 2025, avant d'engager le travail des équipes sur les derniers îlots sociaux restant à développer. D'ici 2032, ce sont 2 550 logements sociaux (1 550 en LLS et 1 000 en accession sociale) qui auront été mis en œuvre sur l'EcoQuartier Bastide Niel au sein des 4 200 programmés au total.

#### Décision n°3 :

Le Conseil d'Administration prend acte de ces informations.

## Point 4 : Vie sociale - Rémunération de la directrice générale.

Pour rappel, la décision n°6 de la séance 103 du Conseil d'Administration du 15 juillet 2021 portant désignation de Madame Claire VENDÉ comme Directrice Générale stipule : « le salaire annuel de Madame Claire VENDÉ est fixé à 172 727 euros bruts annuels auxquels peut s'ajouter à compter de 2023, une part variable de 10% attribuée par le Conseil d'Administration sur la base des résultats de l'exercice précédent lors de sa séance d'arrêté des comptes ».

La présidente a procédé à l'évaluation de l'action de la directrice générale lors d'un entretien qui s'est déroulé le 29 janvier 2025. A l'issue de cet entretien, la Présidente propose : .....

L'avis du Conseil d'Administration est recueilli sur l'attribution de cette part variable.

#### Décision n°4 :

Le Conseil d'Administration ..... l'attribution de la part variable de la rémunération à la Directrice Générale.



## Point 5 : Arrêté des comptes - Rapport de gestion de l'année 2024.

### 5.1 Le Résultat :

	REEL 2023	BUDGET 2024	BUDGET REV. 10 2024	REEL 2024	Ecart 2024/2023
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>6 243</b>	<b>5 987</b>	<b>6 293</b>	<b>6 245</b>	<b>2</b>
<b>Rémunérations des mandats</b>	<b>3 360</b>	<b>3 198</b>	<b>3 254</b>	<b>3 209</b>	<b>-151</b>
Conseil Régional Aquitaine	2 908	2 300	2 300	2 332	-576
Bordeaux Métropole et Ville de Bordeaux	199	500	520	525	326
Mérignac GS	61	220	96	76	15
Communauté de communes de Créon	0	33	28	28	28
Latresne	13	4	0	0	-13
Brazza	18	4	0	0	-18
Toit de la base sous marine	22	25	39	39	17
Mériadeck	63	0	46	-6	-70
AMO Artigues	12	9	7	7	-6
Tarmacq	10	0	8	6	-4
La Jallère	21	11	24	22	1
GPMB	0	62	22	22	22
IKOS	0	0	57	56	56
Gérance Cursol	30	30	30	30	0
Divers autres contrats	4	0	78	72	69
<b>Rémunération convention Niel</b>	<b>412</b>	<b>670</b>	<b>578</b>	<b>663</b>	<b>251</b>
<b>Produits sur opérations propres</b>	<b>2 104</b>	<b>2 119</b>	<b>2 311</b>	<b>2 326</b>	<b>223</b>
Loyers Bastide	648	660	665	665	17
Loyer Ferbos	431	417	446	446	15
Loyers CADA	139	175	222	223	84
Loyers Etudiants domofrance	162	409	506	505	343
Loyers Croix Rouge	513	428	472	488	-25
Couts internes immobilisés	212	30	0	0	-212
<b>Rémunérations concessions</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>145</b>	<b>67</b>	<b>37</b>
<b>Subvention d'exploitation</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
<b>Autres produits</b>	<b>336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27</b>	<b>-363</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>5 888</b>	<b>5 894</b>	<b>6 187</b>	<b>6 229</b>	<b>341</b>
<b>Frais de personnel</b>	<b>3 524</b>	<b>3 763</b>	<b>3 648</b>	<b>3 656</b>	<b>132</b>
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>1 036</b>	<b>982</b>	<b>1 268</b>	<b>1 234</b>	<b>198</b>
Achats	58	47	77	25	-33
Sous-traitance générale	138	189	136	144	6
Loyer et charges	354	278	387	382	28
Entretien	140	147	207	195	55
Autres frais	254	247	302	324	70
Honoraires	92	74	158	164	72
<b>Impôts et taxes</b>	<b>211</b>	<b>95</b>	<b>215</b>	<b>137</b>	<b>-74</b>
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>919</b>	<b>1 054</b>	<b>1 056</b>	<b>1 198</b>	<b>279</b>
<b>Autres charges</b>	<b>198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>-195</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>355</b>	<b>93</b>	<b>106</b>	<b>16</b>	<b>-339</b>
Produits financiers	648	384	644	753	105
Charges financières	873	1 003	1 006	998	125
<b>Résultat financier</b>	<b>-226</b>	<b>-619</b>	<b>-362</b>	<b>-245</b>	<b>-20</b>
<b>RCAI</b>	<b>130</b>	<b>-526</b>	<b>-256</b>	<b>-229</b>	<b>-359</b>
Produits exceptionnels	196	203	227	278	83
Charges exceptionnelles			118	18	18
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>196</b>	<b>203</b>	<b>109</b>	<b>260</b>	<b>64</b>
IS	17				-17
<b>Résultat net</b>	<b>309</b>	<b>-323</b>	<b>-147</b>	<b>30</b>	<b>-277</b>

### Résultat d'exploitation :

**Les produits d'exploitation** s'élèvent à 6 245 k€, dont 6 203 k€ de chiffre d'affaires et 41 k€ d'autres produits (produit et rémunération des concessions, reprise de provisions).

#### *Ventilation par nature :*

k€

Répartition	Recettes de fonctionnement	Recettes des opérations propres	Concessions	Total	Rappel 2023
Prestation d'assistance sur la SAS Bastide Niel	663			663	412
Recettes locatives		2 332		2 332	1 892
Rémunérations (maîtres d'ouvrage délégués)	2 962			2 962	3 267
Rémunérations autres mandats privés	145			145	64
Autres	102			102	30
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>3 872</b>	<b>2 332</b>	<b>0</b>	<b>6 204</b>	<b>5 665</b>
Autres produits	78	-5	-31	41	578
<b>Autres produits</b>	<b>78</b>	<b>-5</b>	<b>-31</b>	<b>41</b>	<b>6 243</b>

La rémunération des mandats de construction s'établit à 2 962 k€, conformes à l'atterrissage présenté fin novembre (2 944 k€). Pour mémoire, la baisse de la rémunération sur le mandat Région Nouvelle-Aquitaine par rapport à 2023 est liée la fin des projets Barp et Créon sans relais d'opération de taille équivalente en 2024.

La rémunération des autres mandats, études d'aménagement et autres recettes sont de 247 k€, en progression par rapport à 2023 du fait des projets IKOS et du GPMB que nous n'avions pas l'an passé. Ces rémunérations sont néanmoins en baisse par rapport à notre dernière prévision, notamment sur Mériadeck, mandat pour lequel les difficultés de facturation avec la collectivité nous ont invités à la prudence.

La rémunération de Bastide Niel est de 663 k€ (+251 k€ vs 2023 et +85 k€ par rapport à la dernière prévision). L'amélioration est notamment due à un rattrapage sur les frais de gestion du foncier métropolitain pour la période juillet 2022 à décembre 2024 et à une indemnisation sur perte de recettes de la cession des B17/B18.

Les loyers et appels de charges des opérations propres représentent un CA de 2 332 k€, conformes aux prévisions. L'augmentation par rapport à 2023 s'explique en grande partie par un effet année pleine des redevances et appels de charges sur le B107.

Les autres produits sont constitués de la rémunération de clôture de la ZAC de Mérignac pour 67 k€, d'aide apprentis pour 7 k€ et refacturations diverses pour 5 k€ et de l'écriture comptable liée à la concession de Mérignac pour -30 k€ (exacte contrepartie en charge).

En 2024, nous ne constatons aucun coût interne immobilisé (vs 212 k€ en 2023) ni reprise de provisions IFC (montants 2023 respectifs : 212 k€ ; 57 k€)

**Le total des charges d'exploitation**, s'élève à 6 229 k€, y compris Concessions, en hausse de 341 k€ par rapport à 2023 et de 42 k€ par rapport à la prévision d'atterrissage.

- Frais de personnel : 3 656 k€. L'augmentation par rapport à 2023, prévue dans les différents exercices budgétaires, est liée à la présence de 1.9 ETP en plus en 2024. Aucune prime de partage de valeur n'a été distribuée pour contribuer à la contenance du poste frais de personnel au regard des résultats.
- Autres achats et charges externes : 1 234 K€ (dont -31 k€ d'écritures comptables liées à la concession Mérignac, avec contrepartie à l'euro / l'euro en produits). . La hausse 2023/2024

est liés à des surcoûts informatiques, de charges d'interim et d'honoraires (prestation avocat, consultant financier, courtier AO Assurance et mutuelle).

- Impôts et taxes : 137 k€. La baisse de -74 k€ s'explique à hauteur -54 k€ par une correction sur le prorata de TVA non déductible de 2023.
- Dotations aux amortissements et provisions : 1 198 k€, dont 1042 k€ de dotations aux amortissements, 78 k€ de dotations aux provisions pour risque et charges (en couverture de risques sociaux et fiscaux) et 78 k€ de dotations provisions IFC. La taxe sur les salaires était à tort prévu en charges exceptionnelles au dernier atterrissage pour 100 k€.
- Autres charges : 3 k€.

Il découle de ces éléments **un résultat d'exploitation de +16 k€** vs +355 k€ en 2023 et +106 k€ prévu à l'atterrissage de novembre

#### **Résultat financier :**

Le **résultat financier ressort négatif de -245 k€** vs -226 k€ en 2023 et -362 k€ prévu. Il se compose :

- des charges financières sur les remboursements d'emprunts pour 998 k€,
- des produits des placements sur CAT et comptes courants pour 598 k€ (vs 487 k€ prévus),
- des intérêts rémunérant l'avance en comptes courant consentie à la SCI BMA-CURSOL de 155 k€ (taux de 5.75%).

#### **Résultat d'exceptionnel :**

Le **résultat exceptionnel positif de 278 k€** correspond à la quote-part des subventions sur logements étudiants virée au résultat (257 k€) et des produits sur exercices antérieurs (20 k€).

A l'atterrissage nous avons prévu en charge exceptionnelle une taxe qui a finalement été comptabilisée en exploitation.

#### **Résultat Net :**

Le résultat fiscal de BMA étant négatif au 31/12/2024, aucune charge d'IS n'est due au titre de l'année 2024. Compte tenu de tous les éléments ci-dessus, **le résultat net 2024 s'établit à +30 k€**.

## Résultat des cinq derniers exercices

Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	3 945 518	3 945 518	3 945 518	3 945 518	3 945 518
Nombre d'actions					
- ordinaires	258 809	258 809	258 809	258 809	258 809
- à dividende prioritaire					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	6 203 612	5 664 665	8 979 716	4 338 033	4 475 066
Résultat avant impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 228 735	1 244 412	1 189 972	1 193 441	1 979 556
Impôts sur les bénéfices	0	17 297	0	0	177 485
Participation des salariés	0	0	0	0	0
Dot. Amortissements et provisions	1 198 251	919 002	688 400	508 389	741 345
Résultat net	30 483	308 113	501 572	685 052	1 060 726
Résultat distribué		0	0	0	0
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, et avant dotations aux amortissements et provisions	4,75	4,74	4,60	4,61	6,96
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	0,12	1,19	1,94	2,65	4,10
Dividende distribué					
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	42,9	41,0	40,0	37,0	37,0
Masse salariale	2 421 576	2 424 639	2 463 121	2 491 105	2 141 956
Sommes versées en charges sociales	1 234 906	1 099 148	1 126 602	1 319 796	1 057 533

## 5.2 Le Bilan

Le total du bilan est de 79 808 k€ et se détaille ainsi :

- La situation nette atteint 27 544 k€, en baisse de 0.8 % par rapport au niveau de 27 770 k€ au 31 décembre 2023. Elle représente 7.0 fois le capital social.
- Les immobilisations nettes s'élèvent à 46 800 k€ (1 M€ de baisse par rapport à 2023, principalement dus aux dotations aux amortissements annuelles) et se décomposent comme suit :
  - Immobilisations nettes livrées : 42 704 k€
    - Résidence jeunes travailleurs Ferbos : 9 838 k€
    - Résidence étudiante Cœur de Bastide : 8 411 k€
    - Ephad de la Croix Rouge : 9 346 k€
    - Centre des Demandeurs d'Asile : 4 710 k€
    - Résidence étudiants 158 lits : 10 399 k€
  - Les Immobilisations financières : 3 927 k€
  - Les autres immobilisations corporelles : 158 k€
- Les Emprunts et ICNE s'élèvent à 30 579 k€
  - Résidence jeunes travailleurs Ferbos : 5 314 k€
  - Résidence étudiante Cœur de Bastide : 7 211 k€
  - La construction du CADA : 2 857 k€
  - VEFA EHPAD de La Croix Rouge : 7 180 k€
  - Résidence étudiants 158 lits : 8 016 k€

- Les subventions nettes : 5 933 k€
  - Résidence jeunes travailleurs Ferbos : 2 019 k€
  - Résidence étudiante Cœur de Bastide : 767 k€
  - La construction du CADA : 80 places : 1 100 k€
  - Résidence étudiants de l'îlot B107 158 lits : 758 k€
  - VEFA de la Croix Rouge : 1 275 k€
  - ESUS : 12 k€
- Trésorerie positive des mandats : +11 744 k€,  
Trésorerie positive des concessions : +1 918 k€  
Trésorerie positive de la structure : +9 669 k€

### 5.3 Les délais de paiement

Les délais de paiement relatifs aux dettes fournisseurs et créances clients des sections « fonctionnement » et « opérations propres » sont les suivants :

Article D.441.I.1 : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
(A) Tranches de retard de paiement	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 j et +)
Nombre de factures concernées	12	13	1	12		26
Montant total des factures concernées TTC	37 692	84 041	339	129 467		213 846
% du montant total des achats TTC de l'exercice	2,5%	5,5%	0,0%	8,5%		14,1%

Article D.441.I.2 : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
(A) Tranches de retard de paiement	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 j et +)
Nombre de factures concernées	4	16	19	163		198
Montant total des factures concernées TTC	836 888	308 810	272 854	1 271 100		1 852 764
% du CA TTC de l'exercice	11,3%	4,2%	3,7%	17,1%		25,0%

### 5.4 Répartition 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 Ville de Bordeaux,
- Bordeaux Métropole,
- La Caisse des Dépôts et Consignations.

### 5.5 Affectation du résultat

L'exercice écoulé se traduit par un résultat positif net d'impôt de 30 483 € que nous vous proposons d'affecter autres réserves, les portant ainsi à 338 597 €.

## 5.6 Dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243<sup>bis</sup> du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours des trois derniers exercices.

## 5.7 Conventions visées à 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.

## 5.8 Titres de participation

### *Société Anonyme Simplifiée (SAS) d'Aménagement Bastide Niel*

BMA détient une participation de 1 020 000 € dans le capital de la **Société Anonyme Simplifiée (SAS) d'Aménagement Bastide Niel**. Cette participation a été autorisée par le CA de BMA du 18 juin 2014. Par acte notarié, les statuts de la SAS d'Aménagement Bastide Niel ont été signés le 6 et le 7 janvier 2015. Le capital social de cette filiale de 2 000 000 € est réparti à hauteur de 51% pour BMA et 24,50% pour chacun des deux associés, la SA d'HLM DOMOFrance et l'OP d'Habitat AQUITANIS. L'objet social de cette filiale est la réalisation de la ZAC Bastide Niel, le siège social est domicilié au 38, rue de Cursol à Bordeaux. Les comptes de la société ont été approuvés par l'AG du 25 février 2025.

### *SCI BMA-Cursol*

Le 25 février 2010, BMA a participé au capital de la **SCI BMA-Cursol** à hauteur de 55% du capital, les autres associés sont la Caisse des Dépôts et Consignations pour 30% et E.MMO Aquitaine filiale de la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes pour 15%. La création en date du 25 février 2010 de cette SCI BMA-Cursol a permis à BMA de vendre le terrain de l'îlot CURSOL, afin de partager le portage financier de cette opération immobilière. Cette filiale de BMA a pour objet la construction et la gestion d'un patrimoine immobilier situé 38 rue de Cursol à Bordeaux. Les principaux éléments financiers de la SCI « BMA-Cursol », au 31 décembre 2024, sont les suivants :

- Les immobilisations brutes inscrites au bilan se décomposent en un terrain d'une valeur de 2 578 691 €, et des constructions pour 8 477 952 €,
- Les disponibilités à la clôture s'élèvent à 235 459 €,
- Les avances financières des associés sont égales à 4 900 000 €,
- Les dettes de fournisseurs à moins d'un an sont de 31 259 €,
- Le résultat sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024 s'élève à un profit de 36 514 €.

### *SAS Immobilière IKOS*

Le 4 octobre 2024, BMA est entré au capital de la SAS Immobilière IKOS à hauteur de 24.99% du capital (soit 2 499€ de participation). Cette entrée au capital avait été préalablement autorisée par les CA du 8 décembre 2023 et 9 juillet 2024.

## 5.9 Méthode d'évaluation 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.

## 5.10 Administration et contrôle de la société

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 Économiques (loi NRE) du 15 mai 2001 et de son décret d'application du 3 mai 2002, de nouvelles dispositions applicables aux Sociétés d'Économie 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.

Les administrateurs autres que les représentants permanents des collectivités territoriales ont déclaré les mandats exercés suivants :

Prénom et Nom	Organisme	Autres mandats
Mme Isabelle ARNAUD-DESPREAUX	CCIB	Président MBA Capital SAS Administratrice MEDEF Gérante de ma société SARL entreprise et Patrimoine Vice-présidente et trésorière de la CCIBG
M. Brice PAQUET	CDC	Représentant permanent de la CDC administrateur d'IN'CITÉ, de la SO.CO.MIX à Biarritz, Engie PV le Murat, Groupement Forestier Cie des Landes, SEM BMA.
M. Olivier CONSTANTIN	CREDIT AGRICOLE	Président BforBank Membre du Comité de Surveillance du Fonds CARD Directeur Général du CREDIT AGRICOLE AQUITAINE, Secrétaire de la FCCV (Fondation pour la Culture et les Civilisations du Vin), Administrateur IDIA Président GSO Financement, Innovation, Capital Président SAS DIODE INVEST Administrateur BMA Administrateur DESTINATION PRO Administrateur CALEF
Mme Christine DROPSY	CEAPC	Administratrice BMA Administratrice représentant le CEAPC chez HELIA CONSEIL Administratrice SAS BRG SUD-OUEST INVESTISSEMENT
M. Francis STEPHAN	DOMOFRANCE	Directeur Général de la -SA d'HLM DOMOFRANCE -SAC Action et Territoire, Administrateur représentant DOMOFRANCE de la - SAEML MONT DES LAURIERS, -SAEML BMA, - SAS d'AMENAGEMENT BASTIDE NIEL, - Club IKOS, - GIE LES AUBIERS, - Union Régionale HLM Nouvelle Aquitaine Administrateur représentant la fédération des ESH à l'institut HLM DE LA RSE Membre du comité exécutif représentant la Fédération des ESH,

		Fédération ESH : membre du bureau, conseiller fédéral, président de la commission RSE, Administrateur représentant la fédération des ESH à l'Institut HLM de la RSE Vice -président de l'association des promoteurs de Brazza Administrateur au GIE REZ ALLIANCE Administrateur et président de la commission HAVITAT au GIE ASTRIMMO -SCCV LANDHUIS SCCV LES NAIADES
M. Olivier NAVARRINE	Comité des Banques de Gironde	Président du Comité des Banques de Gironde de la Fédération Bancaire Française Administrateur SEM BMA

Madame Claire Vendé, Directrice Générale de BMA, représente à ce titre BMA au Conseil d'Administration de la SCI CURSOL et de la SAS d'Aménagement Bastide Niel.

Madame Delphine Jamet, administratrice de BMA représente à ce titre BMA à l'Assemblée Générale de la SCI CURSOL,

Monsieur Serge Tournierie, administrateur de BMA représente à ce titre BMA à l'Assemblée Générale de la SAS Bastide Niel.

Les administrateurs sont invités à se prononcer sur ce projet de rapport de gestion de l'exercice 2024 qui sera présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

#### Décision n°5

Les administrateurs approuvent, à ....., le projet de rapport de gestion de l'exercice 2024 qui sera présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mars 2025.  
Ils donnent en conséquence quitus à la Présidente et à la Directrice Générale pour leur gestion de l'exercice 2024.

## Point 6 : Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire

Il est proposé aux administrateurs :

- d'arrêter les comptes au 31 décembre 2024, tels que présentés,
- de proposer à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat de l'année autres réserves et d'approuver le rapport de gestion,
- de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire le 26 mars 2025 afin de l'appeler à se prononcer sur ses comptes.



## Décision n°6

Le Conseil d'Administration arrête définitivement les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, décide, ....., de donner quitus de leur gestion à la Présidente et à la Directrice Générale et de proposer à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat bénéficiaire en autres réserves.

Il approuve le rapport de gestion et décide de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle relative aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le 26 mars 2025, aux fins de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration,
- Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes,
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées l'article 225-38 du Code du Commerce,
- Approbation desdites conventions ainsi que des comptes et opérations de l'exercice,
- Quitus aux administrateurs,
- Affectation du résultat de l'exercice.

Il arrête le texte des résolutions qui seront soumises au vote des actionnaires lors de l'A.G.O. :

### « Résolution n°1

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes de cet exercice se soldant par un résultat bénéficiaire de 30 483 €. Elle approuve également les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale donne en conséquence aux administrateurs, quitus de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à ..... »

### « Résolution n°2

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées par l'article 225-38 Code du Commerce, l'Assemblée Générale approuve successivement chacune des conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution est adoptée à ....., les actionnaires concernés n'ayant pas pris part au vote. »

### « Résolution n°3

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2024 en autres réserves pour 30 483 €, portant le solde à 338 597 €.

L'Assemblée Générale reconnaît en outre qu'il n'a pas été distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

Cette résolution est adoptée à ..... »

« Résolution n°4

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution est adoptée à ..... »

## Point 7 – Convention d'utilité sociale

Pour rappel, comme évoqué lors du dernier conseil d'administration, BMA s'est engagée en 2018 sur la mise au point d'une "CUS" Convention d'Utilité Sociale, adossée à un "PSP "Plan Stratégique de Patrimoine (2019).

Cette convention a été finalisée et signée le 31 août 2020 par BMA avec le représentant de l'Etat et le Président du Conseil Départemental de la Gironde.

Le parc de logements sociaux de BMA se caractérise par sa spécialisation (logements dédiés type Etudiants, FJT ou EHPAD, pas de logement familial "classique"), son mode d'exploitation par des gestionnaires uniques (pas de gestion locative directe par BMA).

Les objectifs de développement envisagés à la CUS ont globalement été tenus : sur la période considérée le volume de logements est passé de 413 logements en exploitation à 680 logements avec les livraisons de l'EHPAD de la Croix-Rouge (02/2022) puis du CADA et de la résidence sociale universitaire de l'ilot B107 (05/2023).

Les éléments de diagnostic ressortant du PSP se sont révélés pertinents :

- qualité du bâti et caractère récent du patrimoine limitent pour l'heure les engagements financiers de la phase exploitation tant sur l'entretien courant que sur les impératifs de grosses réparations,
- faible sinistralité et réactivité dans les relations avec les partenaires exploitants,
- dans les points de vigilance la sensibilité des équilibres à d'éventuelles hausses des taux du livret A était mise en avant, phénomène qui est depuis devenu une réalité.

Pour l'heure, aucun nouveau projet développement n'est programmé, même si BMA reste attentive aux opportunités d'apporter son expertise des réponses ciblées en matière de logements et à poursuivre et renforcer les partenariats engagés.

La CUS actuelle arrive à son terme juillet 2025, elle prévoit les dispositions suivantes :

### 1.3.2. Durée de la CUS

La présente convention est conclue pour une durée de 6 années, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019. La convention sera renouvelée par périodes de 6 années. A défaut de renouvellement, les conditions issues de l'application du cahier des charges de gestion sociale pour les volets loyers, surloyers et plafonds de ressources en vigueur au terme de la convention restent en application.

### 1.3.3. Articulation de la CUS avec le cadre stratégique du groupe

Sans objet.

### 1.3.4. Articulation de la CUS avec les conventions APL existantes

BMA n'ayant pas opté pour la Nouvelle Politique des Loyers dans cette convention, la CUS actuelle ne met pas fin au système existant de conventionnement à l'APL par programme.

Dans cette perspective, BMA a interrogé les services de l'Etat sur l'opportunité de conclure une nouvelle CUS.

Le Conseil d'Administration en date du 26 novembre 2024 avait été informé des demandes adressées au service de l'Etat et de l'absence de réponse formalisée à cette date.

Depuis, les derniers retours reçus fin le 30 décembre 2024 confirment que « la CUS de BMA arrive à échéance le 30 juin 2025.

*Dans un premier temps, l'évaluation à 6 ans de cette CUS2 sera réalisée sur la base des engagements de la période 01/01/2019 / 31/12/2024.*

*De plus, selon les informations émanant du ministère, le renouvellement de la CUS est temporairement suspendu en attente de la fixation d'un nouveau cadre d'élaboration de la nouvelle CUS. »*

Deux possibilités sont envisageables :

- Fin de la CUS actuelle avec maintien des conditions d'exploitation issues de ce document,
- Renouvellement de la CUS selon un cadre, des modalités et un calendrier qui restent à arrêter par les services de l'Etat

Dans cette dernière hypothèse, il est donc demandé aux administrateurs d'autoriser le cas échéant en Directrice générale de BMA à engager toutes les procédures nécessaires à cette démarche.

#### Décision n°7

Le Conseil d'Administration prend acte de cette information et autorise, le cas échéant, .....le Directrice Générale de BMA à engager toutes les démarches nécessaires à la négociation et au renouvellement de la CUS.

## Point 8 – Convention règlementée entre BMA et la SAS d'Aménagement Bastide Niel et arrêté des comptes.

### Convention règlementée.

En application de l'article L. 227-10 du code de Commerce, la Directrice Générale a informé le Commissaire aux Comptes que, la convention règlementée, ci-après énumérée, a été exécutée durant cet exercice 2024.

La convention concernée est la suivante, qui a déjà été autorisée par le Conseil d'Administration et s'est poursuivie sur l'exercice 2024.

Convention de siège entre BMA et SAS d'Aménagement Bastide Niel

Personne concernée :

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

Nature et objet :

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

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

\* en euros hors taxe

La convention a évolué sur 2024 pour prise en compte :

- un complément de forfait de rémunération pour la gestion du foncier Bordeaux Métropole pour la période 07/2022 à 12/2024, pour un montant de 319 873 €, intégralement affecté à BMA,
- La répartition entre les 3 actionnaires de l'indemnisation versée par Bordeaux Métropole sur la perte de recette sur les ilots B17 et B18 dont 72 156 € pour BMA (90%).

Modalités :

Au titre de l'application de cette convention de siège, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, la facturation de BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT s'élève à :

Poste	QP BMA sur la durée du contrat		Facturation 2024	Montant cumulé fin 2024
Elaboration du dossier de réalisation	100%	190 000 €	- €	190 000 €
Acquisition, gestion et libération des fonciers Métropole	100%	1 066 244 €	- €	1 066 244 €
Complément de forfait rémunération foncier Métropole 07/2022 à 12/2024	100%	319 873 €	319 873 €	319 873 €
Acquisition, gestion et libération des autres fonciers	100%	409 794 €	- 10 590 €	409 794 €
Travaux d'aménagement	90%	2 924 082 €	120 166 €	1 700 003 €
Conduite d'opération - pilotage d'opération	50%	953 500 €	68 107 €	715 125 €
Révision sur pilotage de l'opération	50%	207 659 €	22 332 €	100 740 €
Conduite d'opération - gestion et administration de la SAS	58%	700 000 €	50 000 €	500 000 €
Conduite d'opération - candidature offre et négociation	87%	220 000 €	- €	220 000 €
Commercialisation des charges foncières	10%	558 485 €	21 198 €	232 121 €
Indemnisation perte recettes cessions B17/18	90%	72 156 €	72 156 €	72 156 €
Clôture l'opération				
<b>TOTAL</b>			<b>663 242 €</b>	<b>5 526 056 €</b>

#### Décision n°8.1

Les administrateurs ayant droit de vote sur cette convention approuvent, ....., la convention réglementée conclue entre la SAS d'Aménagement Bastide Niel et BMA, exécutée durant l'exercice 2024, qui sera présentée à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

#### Information sur l'arrêté des comptes 2024 de la SAS d'Aménagement Bastide Niel.

Au cours de l'exercice 2024, nous avons pu obtenir la validation du CRAC 2021-2022, de la modification du Dossier de Réalisation de ZAC et avenant 2 au Traité de Concession par délibérations en date du 12 avril 2024 et celle du CRAC 2023 par délibération en date du 6 décembre 2024.

Par ailleurs, la ligne de trésorerie souscrite auprès de la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes pour le financement de la ZAC Bastide Niel a pris fin au 30 novembre 2024 (12M€, l'EURIBOR 3 mois et de + 0,6 pts de marge). Conformément à la demande des Associés, une consultation bancaire a été opérée afin d'élargir les options de financement en ouvrant la possibilité aux banques consultées (Banque des Territoires, CEAPC, Crédit Mutuel Arkea, Crédit Agricole) de proposer : une ligne de trésorerie renouvelable et/ou un financement bancaire de moyen terme sur un plafond de 15 M€. A l'issue, la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes a présenté la meilleure proposition (12M€, l'EURIBOR 3 mois et de + 0,6 pts de marge) et une nouvelle ligne de trésorerie d'un montant de 12 M€ a été contractualisée pour la période du 01/12/2024 au 30/11/2025.

Les comptes de la SAS Bastide ont été présentés le 25 février 2025 au Conseil d'Administration et approuvés en suivant lors de l'Assemblée générale.

#### Examen du compte de résultat pour l'exercice 2024

##### a) Activité de l'opération d'aménagement urbain Bastide Niel

L'activité de l'opération d'aménagement de la ZAC Bastide Niel au risque du concessionnaire est traduite dans les comptes selon l'avis 99-05 du CNC, le résultat de l'activité sera transféré au compte dit de fonctionnement de la SAS pour les profits à la fin du traité de concession en cohésion avec ce dernier. Pour les pertes éventuelles, elles seront constatées et réactualisées au poste de provisions

pour risques de pertes à terminaison à la clôture de chaque exercice. Pour cet exercice, l'activité d'aménagement urbain a dégagé un résultat bénéficiaire intermédiaire de 2 863 687 € neutralisé temporairement par une opération comptable qui tient compte du bilan de clôture prévisionnel de l'opération d'aménagement. Le cumul des résultats intermédiaires s'élève à 33 545 283 €. Pour l'exercice 2024, le résultat de l'activité « opérationnelle » est donc égal à zéro.

b) Activité dite de " fonctionnement ", ce secteur d'activité fait ressortir un bénéfice de +68 692 € et s'explique selon les points suivants :

**Les produits** s'élèvent à 1 080 767 € dont 1 043 k€ correspondant aux produits du traité de concession (rémunération aménageur) et 36 k€ aux produits financiers.

**Les charges**, pour un montant de 1 012 076 €, correspondent principalement aux prestations des personnels des trois sociétés associées mis à disposition dans le cadre des conventions de siège représentant un montant de 959 k€ (663 k€ pour BMA, 148 k€ pour Aquitanis, 148 k€ pour Domofrance). Sur 2024, un rattrapage sur la ligne frais de gestion du foncier métropolitain a été opéré afin d'inclure une rémunération pour la période juillet 2022 à décembre 2024 (incidence 319 k€ HT) et une rémunération de 80 k€ HT pour une indemnisation sur la perte de recettes sur la cession des B17/B18 a été intégrée. Ces éléments étaient prévus au CRAC 2021-2022, approuvé le 12 avril 2024. Les 51 k€ de charges complémentaires concernent les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires DPO, la taxe de contribution foncière et des frais d'acte, commissions bancaires et autres, et l'IS 2024.

L'AG de de la SAS Bastide Niel a approuvé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) avec un bénéfice de 68 692 € et a décidé de l'affecter en report à nouveau, le portant à un solde créditeur de 101 619 €.

Pour mémoire il n'y a pas eu de distribution de dividende.

## Réel 2024 Budget 2025

	REEL 2020	REEL 2021	REEL 2022	REEL 2023	REEL 2024	budget 2025
<b>Produits</b>						
Chiffre d'affaires: rémunération aménageur	1 232 510	706 480	1 078 768	834 292	1 143 039	1 232 665
Produits constatés d'avance	147 953	155 545	-64 005	-16 202	-98 552	42 380
Autres produits				16 640	0	
Produits financiers	20	20	12	1 479	36 280	25 000
<b>Total recettes</b>	<b>1 380 483</b>	<b>862 045</b>	<b>1 014 775</b>	<b>836 209</b>	<b>1 080 767</b>	<b>1 300 045</b>
<b>Charges</b>						
Prestataire sur remise en œuvre du cadre juridique						
Provision pour risque			16 640			
<b>Conventions de siège:</b>						
BMA	722 574	617 339	441 378	411 787	663 242	352 039
DOMOFRANCE	289 348	70 474	265 713	191 355	147 957	342 830
AQUITANIS	289 348	70 474	265 713	191 355	147 957	342 830
<b>Autres frais divers:</b>						
Frais de tampon						
Frais de greffe	43	87	3	43	37	150
charges diverses	1 008	1 512	0	882	4 528	5 000
Frais bancaires	2 728	3 036	3 259	3 986	724	4 000
Honoraires commissaire aux comptes	16 153	16 513	19 744	18 509	21 683	25 000
Taxe de contribution foncière	2 998	3 586	2 836	2 975	3 050	3 150
Frais de marque		0	0			0
Dépréciation des immobilisations				45 443		
<b>Total des Charges</b>	<b>1 324 200</b>	<b>783 021</b>	<b>1 015 287</b>	<b>866 335</b>	<b>989 179</b>	<b>1 074 999</b>
<b>Résultat</b>	<b>56 284</b>	<b>79 024</b>	<b>-512</b>	<b>-30 126</b>	<b>91 588</b>	<b>225 046</b>
<b>Résultat cumulé</b>	<b>7 614</b>	<b>86 639</b>	<b>86 127</b>	<b>56 001</b>	<b>147 589</b>	<b>372 635</b>
<b>IS</b>	<b>2 132</b>	<b>20 941</b>			<b>22 897</b>	<b>56 262</b>
<b>Résultat net</b>	<b>54 152</b>	<b>58 083</b>	<b>-512</b>	<b>-30 126</b>	<b>68 692</b>	<b>168 785</b>

### Décision n°8.2

Le Conseil d'Administration prend acte de l'arrêté des comptes de 2024 de la SAS Bastide Niel approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SAS Bastide Niel du 25 février 2025.

## Point 9 – Convention règlementée entre BMA et la SCI BMA CURSOL et arrêté des comptes.

### Convention règlementée.

En application de l'article R225-30 du code de Commerce, la Directrice Générale a informé le Commissaire aux Comptes que, les conventions règlementées, ci-après énumérées, ont été exécutées durant cet exercice 2024.

Les conventions suivantes ont déjà été autorisées par le Conseil d'Administration et se sont poursuivies sur l'exercice 2024 :

- Avances en compte-courant pour un montant maximal de 4 900 000 €, réparties au prorata du capital détenu par chacun des associés. Au 31 décembre 2024, les avances en compte-courant réalisées par BMA représentent 2 695 000 €, rémunérées au taux de 5.75% ayant généré 154 632 € de produits financiers (convention autorisée signé le 16 octobre 2009).

- Les Assemblées Générales de la SCI BMA-CURSOL du 15 décembre 2011, celle du 2 février 2012, celle du 8 janvier 2013 et celle du 8 janvier 2014 prévoient à compter de l'exercice 2015, au titre de la gérance, validé au Conseil d'Administration du 8 mars 2012 un forfait de 2 500 € HT / mois. Ce forfait intègre les missions suivantes : la mise en place de l'exploitation, la gestion de l'immeuble et la gestion locative, soit un total de 30 000 € sur l'exercice 2024. Proposition a été faite de porter à 35 000€ ce forfait pour 2025.
- BMA a pris en location les bureaux des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble A, 38 rue de Cursol à Bordeaux appartenant à la SCI BMA-CURSOL, par un bail signé le 22 décembre 2011. Lors de la prise en location en date du 22 décembre 2011 pour une durée de 9 ans, le pas de porte considéré comme un supplément de loyer a été facturé par la SCI BMA-CURSOL pour un montant de 332 240,58 € HT. Ce pas-de-porte correspond à la réalisation par la SCI « BMA-CURSOL », au bénéfice de BMA, des travaux d'aménagement intérieur. Un avenant n°1 au bail de location des bureaux appartenant à la SCI BMA-CURSOL du 22 décembre 2011 a été signé le 12 décembre 2012, augmentant la surface et donc le prix de la location. La surface louée a été augmentée de 75,80 m<sup>2</sup>, soit un total de la surface louée de 634,65m<sup>2</sup>. Le supplément de cette location, avec une prise d'effet au 22 décembre 2012, est aux mêmes conditions que le bail principal. Ainsi, le montant total de la location facturée charges comprises s'élève pour l'exercice 2023 à 222 353.52 € HT (hors dotation du pas-de-porte). Un supplément de pas-de -porte a été facturé par la SCI BMA-CURSOL, suite à l'aménagement de l'extension de la location (à compter du 22 décembre 2012), pour un montant de 6 140,12 € HT. Ainsi, le montant total du pas de porte s'élève à 338 380,70€.

#### Décision n°9.1

Les administrateurs ayant droit de vote sur ces conventions approuvent, ....., les conventions réglementées conclues entre la SCI « BMA CURSOL » et BMA, exécutées durant l'exercice 2024, qui seront présentées à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

### Information sur l'arrêté des comptes 2024 de la SCI BMA-CURSOL

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de la SCI BMA-CURSOL s'est réunie le 10 février 2025, afin de rendre compte de la situation et de l'activité de la société durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 et de soumettre à approbation les comptes annuels dudit exercice.

Toutes précisions et tous renseignements complémentaires ont été donnés aux actionnaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur qui ont été tenus à leur disposition dans les délais légaux.

#### Examen des comptes et du résultat de l'exercice 2024

Les comptes annuels approuvés ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

#### Recettes :

Au cours de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires s'élève à 874 743 € contre 852 344 € en 2023 et se répartit comme suit :

	2024	2023
Locations	745 278	705 144
Charges locatives	129 466	147 200
<b>TOTAL</b>	<b>874 743</b>	<b>852 344</b>



La hausse par rapport à 2023 s'explique par :

- la variation des prix des loyers en fonction des indices : +40 133€
- compensant la baisse des charges locatives pour 17 735 € (traitement d'air des bureaux notamment).

**Charges :**

Les achats et charges externes s'élèvent à 144 318 €, la nature de ces charges est détaillée dans le compte de résultat. Elles augmentent de 8 k€, principalement en honoraires (sous provisions CAC 2023).

Les autres charges sont les frais de gérance qui sont de 30 000 € sur l'exercice, conformes à l'exercice précédent.

Les impôts et taxes s'élèvent à 66 162 € et correspondent à la taxe foncière sur les propriétés bâties (59 572 €), la CFE (2 958€) et la TVA non déductible conformément au coefficient de CA non soumis (3 632€).

La taxe foncière est refacturée aux locataires des locaux commerciaux à hauteur de 43 064 €. Cette taxe sur les logements sociaux bénéficie d'une exonération pendant 25 ans.

L'amortissement de la construction a commencé le 31 janvier 2012. La dotation aux amortissements s'élève à 285 056 € sur l'exercice.

Les charges d'exploitation de l'exercice ressortent donc à 531 653 € contre 525 806 € sur l'exercice 2023.

Il en découle un résultat d'exploitation de +343 091 € contre +326 538 € sur l'exercice 2023.

Le résultat financier est quant à lui négatif à -305 993 €. Il se décompose en :

- produits financiers pour 247 €,
- intérêts des emprunts souscrits auprès de la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes et de la Caisse Fédérale de Crédit Mutuel 24 490 €,
- intérêts courus affectés aux associés pour 281 750 €, les taux d'intérêts déductible s'étant maintenus entre les 2 exercices.

Il découle de ces éléments un résultat net de **+36 514 €**, en hausse de 11 k€ par rapport à 2023.

L'AG de SCI BMA Cursol a approuvé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés avec un bénéfice de 36 514 € et a décidé de l'affecter en report à nouveau.

Pour mémoire, il n'y a pas eu de distribution de dividendes depuis l'exercice clos en 2022

## Résultats 2024 et Budget 2025

	Réalisé Exercice 2021	Réalisé Exercice 2022	Réalisé Exercice 2023	Réalisé Exercice 2024	Budget 2025
<b>Recettes d'exploitation</b>					
Loyers logements sociaux	23 340	23 444	23 630	24 818	25 315
Loyers logements libres	103 166	110 017	116 118	118 804	121 180
Loyers bureaux et commerces	413 566	445 010	493 749	528 214	548 212
Loyers parkings	62 045	65 127	71 647	73 441	75 130
<b>Total Loyer principal</b>	<b>602 117</b>	<b>643 598</b>	<b>705 144</b>	<b>745 278</b>	<b>769 836</b>
Loyer accessoire CDC - Amortissement pas de porte CDC	0				
Loyer accessoire BMA - Amortissement pas de porte BMA	0				
<b>Total loyer accessoire (amortissement sur 9 ans du pas de porte)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges récupérables sur appartements	12 901	8 078	10 594	10 821	11 037
Charges récupérables sur bureaux	84 289	97 426	117 734	103 186	105 250
Charges récupérables sur parkings	9 060	11 855	18 872	15 459	15 459
<b>Charges récupérables</b>	<b>106 249</b>	<b>117 359</b>	<b>147 200</b>	<b>129 466</b>	<b>131 746</b>
Transfert de charges d'exploitation					
<b>Total des recettes HT d'exploitation</b>	<b>708 367</b>	<b>760 957</b>	<b>852 344</b>	<b>874 743</b>	<b>901 582</b>
<b>Dépenses d'exploitation</b>					
Frais de mise en location des appartements	910	2 370	845	737	1 000
Assurances	4 087	6 045	6 544	6 637	6 730
Charges locatives	81 838	84 367	111 117	92 081	96 685
Autres Charges (services bancaires et surveillance diverses)	1 961	1 242	1 534	2 376	3 679
Honoraires		5 900	8 322	15 818	10 000
Frais de gérance	31 176	31 176	31 119	30 000	35 000
Entretien et réparation	15 498	15 762	8 196	26 669	35 000
Taxe Foncière et CFE	59 210	60 342	62 648	66 162	70 000
Dotation aux amortissements des constructions et des aménagements	289 146	289 146	289 363	285 056	290 000
Dotation aux amortissements sur charges à répartir	6 116	6 116	6 116	6 116	6 116
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>489 941</b>	<b>502 467</b>	<b>525 806</b>	<b>531 653</b>	<b>554 211</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>218 426</b>	<b>258 490</b>	<b>326 538</b>	<b>343 091</b>	<b>347 372</b>
<b>Total Produits financiers</b>	<b>204</b>	<b>279</b>	<b>201</b>	<b>247</b>	<b>200</b>
Charges financières/ avances comptes courants	57 330	108 290	272 930	281 750	245 000
Charges financières sur emprunts et découvert bancaire	32 933	30 219	28 327	24 490	20 500
<b>Total Charges financières</b>	<b>90 263</b>	<b>138 509</b>	<b>301 257</b>	<b>306 240</b>	<b>265 500</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-90 059</b>	<b>-138 230</b>	<b>-301 056</b>	<b>-305 993</b>	<b>-265 300</b>
Produits exceptionnels	6 645				
Charges exceptionnelles				583	
<b>Résultat net</b>	<b>135 011</b>	<b>120 260</b>	<b>25 482</b>	<b>36 514</b>	<b>82 072</b>

Quitus de sa gestion a été donné au gérant de la SCI BMA-CURSOL

### Décision n° 9.2

Le Conseil d'Administration prend acte de l'arrêté des comptes de 2024 de la SCI BMA-CURSOL approuvés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCI BMA-CURSOL du 10 février 2025.

## Point I0 – Convention règlementée entre BMA et Domofrance.

En application de l'article R225-30 du code de Commerce, la Directrice Générale a informé le Commissaire aux Comptes que, la convention règlementée, ci-après énumérée, s'est poursuivie en 2024.

La convention de location pour la résidence universitaire sociale dont la gestion est assurée par DOMOFRANCE a été signée le 23 décembre 2020.

Deux avenants ont été mis au point et signés le 5 juillet 2023 :

- Un avenant relatif notamment à la gestion des données (RGPD) et au loyer spécifique complémentaire attaché au logement du régisseur (9 792 € annuels) et à la prise en charge financière de prestation modifiées à la demande de Domofrance a été mis au point (18 402 €).
- Un avenant venant notamment préciser la nature de la résidence « *Résidence Universitaire « Rotonde »* » et acter les surfaces issues du mesurage opéré par géomètre et actualiser la redevance qui est portée à 399 959,99 € en valeur 2023 pour la partie relative aux logements étudiants.

La réception du bâtiment B107 abritant la résidence est intervenue le 3 mai 2023. DOMOFRANCE a pris possession le même jour du volume résidence sociale étudiante. Depuis, une redevance est versée par Domofrance à BMA. Les redevances et appels de charges facturées par BMA à Domofrance sont de 504 510 € HT.

#### **Décision n°10**

Les administrateurs ayant droit de vote sur cette convention approuvent, ....., la convention réglementée conclue entre la Domofrance et BMA, exécutée durant l'exercice 2024, qui sera présentée à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

## **Point II – Convention réglementée entre BMA et la SAS Immobilière d'IKOS**

En application de l'article R225-30 du code de Commerce, la Directrice Générale a informé le Commissaire aux Comptes que, la convention réglementée, ci-après énumérée, a été signée le 5 novembre 2024.

Une convention d'assistance à la réalisation du projet « Village du réemploi » a été signée entre BMA et la SAS Immobilière d'IKOS dont l'objet est de définir les conditions dans lesquelles BMA accompagne la mise en œuvre du projet de construction, avec assistance économique, juridique et technique à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024 jusqu'au 31 mars 2027. La rémunération prévue est de 18 560 € HT par trimestre.

En 2024, cette convention a été facturée à hauteur de 18 560 € HT.

#### **Décision n°11**

Les administrateurs ayant droit de vote sur cette convention approuvent, ....., la convention réglementée conclue entre la SAS Immobilière d'IKOS et BMA, exécutée durant l'exercice 2024, qui sera présentée à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

## **Point I2 – Convention de subvention entre BMA et la Caisse des dépôts et consignations.**

En date du 11 septembre 2024, une convention de subvention a été signée entre BMA et la Caisse des dépôts et consignations, afin de financer une mission d'étude financière pour l'actualisation du PMT à hauteur de 50%, soit 26 005 € HT. Cette mission a été confiée à LGD Partner.

En 2024, cette convention de subvention a été facturée à hauteur de 13 000 €.

**Décision n°12**

Les administrateurs ayant droit de vote sur cette convention approuvent, ....., la convention de subvention conclue entre la Caisse des dépôts et consignations et BMA, exécutée durant l'exercice 2024, qui sera présentée à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

**Point 13 – Questions diverses.**