

1 – Rapport de Gestion

Le résultat

	réel 2021	Budget 2022	Atterissage 12/2022	réel 2022
Total des produits d'exploitation	5 628	5 404	9 413	8 662
Rémunérations sur mandats	2 636	2 790	2 873	3 030
Conseil Régional Aquitaine	2572	2700	2 700	2 771
Bordeaux Métropole et Ville de Bordeaux	0	0	70	161
Mérignac			0	6
Latresne	0	0	11	26
Brazza	0	0	17	16
Toit de la base sous marine				
Mériadeck				
Assomption ancienne opération	0	0	20	-5
gérance Cursol	30	30	30	30
Mandats privés	34	60	26	27
Rémunération convention Bastide Niel	617	738	506	441
Produits sur opérations propres	2 327	1 781	5 998	5 140
Loyers logements étudiants Bastide	627	627	633	633
Loyers logements étudiants et FJT Ferbos	396	396	400	400
Loyers logements CROIX ROUGE	0	345	363	363
CHARGES COPRO CROIX ROUGE	0	0	13	13
Loyer logements Etudiants Domofrance				
Loyer CADA				
Contribution travaux Queyries	57	0	0	0
Coûts internes immobilisés	332	350	497	495
Cession opérations propres parking D3	168	63	928	928
PRIX D EREVIENT parking D3	0	0	0	-863
cession parking altae be student	0	0	411	421
Cession opérations propres altae be studen	0	0	2 233	2 235
Cession B138-1	0	0	515	515
Cession chaudières	0	0	2	0
Cession materiel informatique	0	0	3	0
Rémunération concessions	30	95	30	30
Subvention exploitation	0	0	4	3
Autres produits transfert de charges	18	0	2	17
Total des charges d'exploitation	4 832	5 100	9 009	8 005
Frais de personnel	3374	3300	3 548	3 371
Autres achats et charges externes	807	930	4 633	3 837
Ilot 138	0	0	397	398
parking D3	0	0	864	1
valeur comptable nette BE STUDENT	0	0	2 218	2 277
valeur comptable nette Parking be student	0	0	229	231
Achats	37	40	50	35
Sous-traitance générale	197	250	203	189
Loyer et charges	203	215	253	260
Entretien	136	140	130	140
Autres frais	174	225	221	243
Honoraires	60	60	67	62
Impôts et taxes	140	110	97	109
CVAE + CFE (ex Taxe professionnelle)	22	30	38	41
Autres impôts	118	80	58	68
Dotation aux amortissements et provisions	509	760	732	688
Fonctionnement	55	60	30	29
Opérations propres	454	700	702	660
Autres charges	2	0	0	0
Résultat d'exploitation	796	304	404	657
Résultat financier	-178	-299	-411	-309
charges financières	0	0	-411	-412
produits financier	0	0	0	103
Résultat courant avant IS	618	5	-7	348
Résultat exceptionnel	67	101	133	154
IS	0	28	0	0
Résultat net après impot	685	78	126	502

Le résultat net comptable, s'élève à 501 572€ après impôts.

Le total des charges d'exploitation, hors concessions, se monte à 8 005€.

Ce total est en augmentation de 65.66% par rapport à l'exercice 2021, il s'élevait sur cet exercice à 4 832 k€. Cette augmentation de 3 173 k€ s'explique par :

- Une augmentation des dotations aux amortissements de + 179 k€,
- Une augmentation du coût des locaux de + 57 K€
- Une augmentation des dépenses d'entretien des locaux de + 4 K€,
- Une baisse achat petit matériel et fourniture de bureau de – 10 k€
- Une baisse des frais de personnel de - 3 k€
- Une baisse taxes de - 31 K€,
- Une augmentation des frais de service extérieur de +69 K€
- Une augmentation des honoraires de + 2 K€
- Valeur stockée des éléments vendus de 2 907 k€

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation atteignent, hors concessions, un montant de 8 662 k€ contre 5 628 k€, pour l'exercice 2021. Cette augmentation de 3 034 k€ s'explique par :

- Une augmentation de rémunération des mandats privés : - 12 k€
- Nouveau mandat Latresne et Brazza : + 42k€
- Une baisse de participation sur des travaux : -57 k€
- Une baisse de la rémunération issus de la ZAC Bastide Niel : - 176 k€
- Une augmentation de la rémunération mandat région nouvelle aquitaine : +199 k€
- Nouveau mandat bordeaux métropole et ville de Bordeaux : +161 k€
- Nouveau mandat ville de Mérignac : +6 k€
- Reprise provision travaux 2021 : -747 k€
- Loyers opérations propres : + 386k€
- Vente terrain et études : +3 231k€

Il a été immobilisé dans les opération propres en cours des coûts interne (heures passées sur ces projets) pour un montant de 495 k€.

Le résultat d'exploitation est bénéficiaire et s'établit à 657 k€ contre 796 k€ en 2021.

Le résultat financier est négatif de 309 k€ :

- Les charges financières sur les remboursements d'emprunt se montent à 411k€,
- Le montant des produits des placements de 43 k€,
- Les intérêts rémunérant l'avance en comptes courant consentie à la SCI BMA-CURSOL de 60 k€.

Le résultat exceptionnel de 154 k€ correspond à la quote-part des subventions sur logements étudiants, Ferbos et Croix Rouge virée au résultat, pour 151 k€ et à un poste divers de 3 k€.

Le résultat net comptable, au 31 décembre 2022, est constitué comme suit :

	2022
résultat exploitation	657
résultat financier	-309
résultat courant avant impots	348
résultat exceptionnel	154
is	0
résultat net	502

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

Nature	Sections Analytique			
	Etudes et concessions d'aménagements	Prestations diverses	Opération propres	Total
Prestation d'assistance sur étude Sas d'Aménagement Ba	441 378			441 378
Concession neutralisation resultat				0
vente terrain et études			4 098 933	4 098 933
Locations logements étudiants			1 408 947	1 408 947
Rémunérations (maîtrise d'ouvrage délégués)		2 936 802		2 936 802
Rémunération autres mandats privés		93 656		93 656
Autres				0
	441 378	3 030 458	5 507 880	8 979 716

La rémunération sur concession (ZAC de Mérignac Centre) enregistrée en compte de transfert de charge s'élève à 30 000€.

Résultat des cinq derniers exercices

Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 12 mois	31/12/2020 12 mois	31/12/2019 12 mois	31/12/2018 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
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					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	8 979 716	4 338 033	4 475 066	9 330 534	4 415 426
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	1 189 972	1 193 441	1 979 556	3 811 922	1 021 528
Impôts sur les bénéfices			177 485	867 643	41 364
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	688 400	508 389	741 345	585 498	559 786
Résultat net	501 572	685 052	1 060 726	2 358 781	420 378
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	4,60	4,61	6,96	11,38	3,79
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	1,94	2,65	4,10	9,11	1,62
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	39,71	37	37	34	34
Masse salariale	2 463 121	2 491 105	2 141 956	2 287 047	2 075 815
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	1 126 602	1 319 796	1 057 533	1 129 029	1 044 396

Le Bilan

Les grandes masses se détaillent ainsi :

La situation nette atteint 26 233 897 €, en progression de 2.14% par rapport au niveau de 25 683 751 € au 31 décembre 2021. Elle représente plus de 6.65 fois le capital social qui est de 3 945 517,77 €.

Les immobilisations nettes s'élèvent à 44 830 809 €

Les immobilisations nettes livrées : 28 895 276€

- Résidence jeunes travailleurs Ferbos : 10 216 064€
- Résidence étudiante Cœur de Bastide : 8 935 602€
- Ehpad de la croix rouge : 9 743 610€
- Les Immobilisations financières : 3 829 559€
- Les immobilisations corporelles : 123 585€
- Les immobilisations en cours d'un montant de 11 982 389 € sont constituées de :
- La construction du CADA : 80 places : 3 733 894€
- La résidence étudiants 158 lits : 8 248 496€

Les Emprunts et ICNE : 31 699 481€

- Résidence jeunes travailleurs Ferbos : 5 502 722€
- Résidence étudiante Cœur de Bastide : 7 960 202€
- Construction du CADA : 2 932 007€
- VEFA EHPAD de La Croix Rouge : 7 247 792€
- Résidence étudiants 158 lits : 8 056 757€
- Les subventions nettes : 4 960 869€

- Résidence jeunes travailleurs Ferbos : 2 165 347€
- Résidence étudiante Cœur de Bastide : 819 359€
- La construction du CADA : 80 places : 108 500€
- Résidence étudiants de l'îlot B107 158 lits : 800 000€
- VEFA de la Croix Rouge : 1 055 332€
- Esus : 12 330€

Trésorerie positive des opérations mandats et concessions : +16 440 K€,

Trésorerie positive de la structure : +11 185 K€

BILAN Hors mandats hors concessions 2022					
ACTIF			PASSIF		
Actif Immobilisé	41 001 250	65%	Capitaux et réserves	20 771 456	33%
Immobilisations financières	3 829 559	6%	Résultat	501 572	1%
Stocks et encours	0	0%	Subventions	4 960 869	8%
Créances	7 491 470	12%	Provision pour risque	284 211	0%
Trésorerie	11 185 064	18%	Dettes long terme	31 699 481	50%
			Dettes court terme	5 289 755	8%
	63 507 343	100%		63 507 343	100%

Le Fonds de roulement est l'excédent de capitaux stable par rapport aux emplois durables
 Il s'élève à : 13 386 780 k€ (20 771 456+501 572+4 960 869+284 211+31 699 481) -44 830 809.
 Le besoin en fonds de roulement (créances -dettes CT : 2 201 715€) est financé largement par le
 fonds de roulement et permet de dégager une trésorerie de 11 185 064€.

2022		EMPLOIS	RESSOURCES
		Actif immobilisé : 44 830 K€	Situation nette : 26 388 k€
			Dettes à long terme : 31 700 k€
			Dettes à court terme : 5 289 k€
		Créances : 7 491 k€	Fonds de roulement
		Trésorerie : 11 185 k€	

Les délais de paiements

	Article D.441-I-1 : Factures <i>recues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-I-2 : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	18					0	3					29
Montant total des factures concernées TTC	55 059	0	0	0	0	0	119 176	119 176	46 082	42 956	364 649	572 863
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	5,01	0,00	0	0,00	0,00	0,00						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							1,11	1,11	0,43	0,40	3,38	5,32
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues	0						0					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : Délais Légaux : 60 jours						Délais contractuels : 30 jours Délais Légaux :					

Perspectives pour 2023

L'année 2023 sera marquée par la fin du mandat de la Région Nouvelle-Aquitaine en avril 2023 et la remise en concurrence pour les 4 prochaines années ; de ce fait, le budget adopté par le conseil d'administration du 24 novembre 2022 ne tenait compte de la rémunération ingénierie que pour les 3 premiers mois de l'année. Le contrat de mandat étant renouvelé pour 4 ans, le budget voté en novembre 2022 sera revu pour être présenté au prochain Conseil d'Administration afin d'intégrer l'incidence positive de ce renouvellement.

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.

Affectation du résultat

L'exercice écoulé se traduit par un résultat positif net d'impôt de 501571,66 € que nous vous proposons d'affecter 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 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.

Titres de participation

Société Anonyme Simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel

BMA a pris 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 principaux éléments financiers de la SAS d'Aménagement Bastide NIEL, au 31 décembre 2022, sont les suivants :

- Les disponibilités à la clôture s'élèvent à 86 453 €,
- Les dettes fournisseurs à moins d'un an sont de 1 861 678 €,
- Le résultat sur l'année 2022 s'élève à une perte de 512 €.

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 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 2021, 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 8 431 128 €,
- Les disponibilités à la clôture s'élèvent à 236 502 €,
- Les avances financières des associés sont égales à 4 900 000 €,
- Les dettes de fournisseurs à moins d'un an sont de 47 949 €,
- Le résultat sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 s'élève à un profit de 120 260 €.

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.

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	Administratrice MEDEF Gérante de ma société SARL entreprise et Patrimoine Vice-présidente et trésorière de la CCIBG
M. Rémi HEURLIN	CDC	Représentant permanent de la CDC administrateur d'IN'CITÉ, de la SO.CO.MIX à Biarritz de la SEM SATEL, de la SRIA de l'Université de Bordeaux, et Engie PV le Murat.
M. Olivier CONSTANTIN	CREDIT AGRICOLE	Président BforBank Président de DIODE INVEST 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 CALEF
Mme Christine DROPSY	CEAPC	Administratrice représentant le CEAPC chez HELIA CONSEIL
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, -SACICAP DE LA GIRONDE, - 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
M. Olivier NAVARRINE	Comité des Banques de la Gironde	Président du Comité des Banques de Gironde de la Fédération Bancaire Française,

Mme Claire VENDÉ, directrice générale de BMA, représente à ce titre BMA au conseil d'administration et à l'assemblée générale de la SCI BMA-CURSOL, de la SAS d'Aménagement Bastide Niel.