

VILLE DE
SAINT MÉDARD
EN JALLES



Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de Saint-Médard-en-Jalles

RAPPORT ANNUEL 2018 DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DE LA SPL LA FAB. APPROBATION

Séance du 20 novembre 2019

L'an deux mille dix neuf, le vingt novembre à dix-neuf heures.

Le conseil municipal de la commune de Saint-Médard-en-Jalles, dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances **sous la présidence de Monsieur Jacques Mangon, maire.**

Présents :

M Mangon, M Augé, Mme Layrisse, Mme Dumas, M Acquaviva, Mme Le Moller, M Dubos, Mme Thibaudeau, Mme Hanusse, Mme Picard, Mme Alhaitz, Mme Nardini, M Alban, M Pages, M Bouteyre, Mme Barrière, M Auffret, Mme Demare, M Delpech, Mme Rivière, Mme Durand, M Guichoux, M Cases, M Morisset, M Cristofoli, M Ouillade, Mme Rigaud

Absent(s) ayant donné(s) leur pouvoir :

M Braun à Mme Alhaitz
M Claudin à Mme Layrisse
M Roucher à M Augé
M Garnier à Mme Le Moller

Absent(s) :

M Demanes, M Barat, Mme Baron, M Camacho

Secrétaire de séance : M Jacques Bouteyre.

La séance est ouverte,

Délibération du : 20 novembre 2019
Rendue exécutoire le : 25 novembre 2019
Publiée le : 25 novembre 2019

Signé : Le maire Jacques Mangon

Délibération du conseil municipal

Séance du 20 novembre 2019

RAPPORT ANNUEL 2018 DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DE LA SPL LA FAB. APPROBATION

Mme Catherine Thibaudeau, Adjointe au maire déléguée à l'Urbanisme et au logement présente le rapport suivant.

Conformément à l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est nécessaire que chaque collectivité actionnaire et membre de l'Assemblée Spéciale de la SPL La Fab se prononce sur le rapport annuel de cette Assemblée Spéciale.

En synthèse, l'exercice 2018 de la SLP La Fab :

Actes les plus importants en 2018

- Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique (AMI AIRE) sur le territoire de Bordeaux Métropole
- Modification du règlement intérieur portant sur l'assemblée spéciale et les modalités du contrôle analogue
- Information sur le séminaire de travail organisé par La Fab en 2017 et 2018 et relance du programme rebaptisé « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature »

Les relations contractuelles avec Bordeaux Métropole

- Signature d'un avenant à la convention foncière permettant l'élargissement du champ d'action à la mise en œuvre du programme aménagement économique
- Approbation de la nouvelle créance remboursable avec Bordeaux Métropole permettant le financement de la convention foncière
- Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la CDC, Bordeaux Métropole et La Fab
- Accord-cadre 2016-2020 et marchés subséquents 2018 pour la mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler »

En 2018, La Fab a été notifiée des concessions suivantes par Bordeaux Métropole :

- Bruges - Petit Bruges et sa convention d'avance de trésorerie
- Le Haillan - 5 chemins et sa convention d'avance de trésorerie
- Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV et sa convention d'avance de trésorerie
- Gradignan - Centre-ville et sa convention tripartite de participation financière de la commune
- Le Haillan - Cœur de ville
- Mérignac - Soleil et sa convention tripartite de participation financière de la commune

Par ailleurs, la société a été notifiée par la Dirrecte **d'un contrôle du respect des délais de paiement des factures fournisseurs** (01/07 au 31/12/2017). Le contrôle est toujours en cours au 31/12/2018.

L'activité opérationnelle

L'accord-cadre de mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » sur 2016-2020 comprend deux missions principales, l'accompagnement de Bordeaux Métropole sur les 2 programmes et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Ce dispositif est complété par une convention foncière entre Bordeaux Métropole et La Fab, adossée à une créance remboursable de 15 M€.

L'activité opérationnelle de l'exercice – Programme Habiter, s'épanouir

La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche et en participant ou en organisant des actions (participation à divers séminaires et tables rondes organisées par la Métropole, participation à des forums de projets urbains, inauguration de l'opération Bordeaux Résidence du Lac etc). Elle a organisé des réunions de travail avec l'association Arc en rêve pour la mise au point d'une exposition Accessibles par nature prévue en mars 2019. Au niveau de la mise en œuvre des îlots, l'ensemble de la production représente 3 800 logements, dont 24 permis obtenus (soit 2 950 logements), 4 chantiers en cours et 5 opérations livrées en 2017 et 2018 (Pessac, Bassens, Bordeaux, Mérignac, Eysines). Les opérations d'aménagement sont au nombre de 13 opérations activées et représentent environ 11 500 logements, parmi lesquelles 8 traités de concessions signés.

L'activité opérationnelle de l'exercice – Programme Aménagement Économique

La Fab organise et participe à diverses réunions avec Bordeaux Métropole et les communes, notamment la préparation et la participation au Comité de pilotage aménagement économique. Plusieurs échanges ont également eu lieu avec la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et la CDC. 3 opérations sont actuellement activées à des stades divers sur les secteurs de Blanquefort, Le Bouscat et Bruges. 2 traités de concessions sont signés sur les communes de Saint-Médard-en-Jalles et du Haillan.

Enfin, La Fab a organisé l'**appel à manifestation d'intérêt aménagement économique AIRE** lancé en juin 2017 sur 9 sites sur 7 communes, les Jurys se sont tenus en juillet 2018. La Fab a également travaillé à la préparation des 1ers éléments de bilan et de perspective pour la préparation d'une 2ème édition.

L'activité opérationnelle de l'exercice – Convention foncière

Pour mémoire, les principes de la convention sont d'anticiper pour les opérations futures, de soutenir les projets en cours, de saisir les opportunités mais rester au « juste prix », afin de permettre l'élaboration d'un projet réaliste. Les acquisitions réalisées à fin 2018 représentent 12 biens pour 9,233 M€.

L'activité opérationnelle de l'exercice – Concessions

Dix concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014 :

- Le Bouscat - Libération Centre-ville (environ 440 logements)
- Eysines - ZAC Carès Cantinolle (environ 750 logements)
- Bègles Villenave d'Ornon - ZAC Route de Toulouse (environ 1 300 logements)
- Mérignac - Marne (environ 1 100 logements)
- Bruges - Petit Bruges (environ 260 logements)
- Le Haillan - 5 chemins (103 220 m² cessibles)
- Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV (30 500 m² cessibles)
- Gradignan - Centre-ville (environ 1 000 logements)
- Le Haillan - Cœur de ville (environ 500 logements)
- Mérignac - Soleil (environ 2 800 logements)

La situation financière

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Le sixième exercice social de La Fab couvre la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Depuis fin 2014 et la notification par Bordeaux Métropole de la première concession d'aménagement, La Fab a mis en place conformément au « Guide comptable professionnel des EPL » un système d'information interne permettant d'isoler les actifs et passifs propres à chaque opération et ceux de la société.

De manière synthétique, le résultat net bénéficiaire de la société est de 75 965 € ; l'actif immobilisé est de 91 218 €, pour un actif circulant de 5 097 798 €, dont 2 446 871 € de disponibilités.

Les capitaux propres de la société sont de 2 476 995 €, les dettes de la structure sont de 2 177 241 €.

La convention foncière présente un résultat net bénéficiaire de 15 259 €. Enfin, pour mémoire, aucun résultat ne sera dégagé en cours de vie des concessions.

Il vous est proposé, Mesdames et Messieurs, d'approuver le rapport 2018 joint en annexe.

**Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,**

Approuve le rapport 2018 de l'Assemblée Spéciale de la SPL La Fab.

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à **29 POUR, 1 CONTRE et 1 ABSTENTION(S)**.



Fait et délibéré à Saint-Médard-en-Jalles
le 20 novembre 2019
pour expédition conforme
Le maire,

Jacques Mangon

Rapport annuel des représentants de l'Assemblée spéciale au Conseil d'administration de La Fab Article L. 1524-5 du CGCT

Exercice 2018

Le présent rapport se propose de faire un point sur l'activité de La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), société publique locale (SPL) créée en avril 2012.

Le capital est intégralement détenu par des actionnaires publics, Bordeaux Métropole et 27 des communes de la métropole bordelaise.

Actionnaires	Montant souscrit	Nombre d'actions	% de détention du capital
Ambarès et Lagrave	17 160 €	1 716	0,86%
Ambès	4 450 €	445	0,22%
Artigues-près-Bordeaux	8 590 €	859	0,43%
Bassens	8 720 €	872	0,44%
Bègles	35 240 €	3 524	1,76%
Blanquefort	20 520 €	2 052	1,03%
Bordeaux	160 000 €	16 000	8,00%
Bouliac	4 090 €	409	0,20%
Bruges	17 900 €	1 790	0,90%
Carbon-Blanc	9 160 €	916	0,46%
Cenon	29 890 €	2 989	1,49%
Eysines	25 470 €	2 547	1,27%
Floirac	20 790 €	2 079	1,04%
Gradignan	30 670 €	3 067	1,53%
Le Bouscat	30 790 €	3 079	1,54%
Le Haillan	11 480 €	1 148	0,57%
Le Taillan-Médoc	11 480 €	1 148	0,57%
Lormont	27 320 €	2 732	1,37%
Mérignac	100 000 €	10 000	5,00%
Parempuyre	9 610 €	961	0,48%
Pessac	90 000 €	9 000	4,50%
Saint-Aubin-de-Médoc	7 440 €	744	0,37%
Saint-Louis-de-Montferrand	2 710 €	271	0,14%
Saint-Médard-en-Jalles	36 130 €	3 613	1,81%
Saint-Vincent-de-Paul	1 430 €	143	0,07%
Talence	54 280 €	5 428	2,71%
Villeneuve d'Ornon	38 680 €	3 868	1,93%
Bordeaux Métropole	1 186 000 €	118 600	59,30%
TOTAL	2 000 000 €	200 000	100,00%

Le rapport est composé de 3 parties :

- La première, relative à la vie sociale, énoncera les principales décisions prises en Conseil d'administration, en Assemblée générale et en Assemblée spéciale à compter du début du dernier exercice comptable, arrêté à la date de rédaction de ce rapport.
- La deuxième portera sur l'activité et notamment les relations contractuelles de La Fab avec ses actionnaires ainsi que le contrôle analogue.
- Enfin, la troisième fera le point sur la situation financière de la société

Une fiche synthétique de La Fab est annexée au présent rapport.

Préambule

La Fab dispose d'outils pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (24 à fin 2018 dont 10 concessions en cours), d'instances de gouvernance et de travail et de moyens humains (33 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur.

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à ses actionnaires et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont évolué en 2018 et sont respectées. Les élus et le représentant de la Direction générale des services de Bordeaux Métropole ont participé aux instances de gouvernance et de travail.

Le résultat d'exploitation hors concession s'étoffe en 2018 de 23 K€ pour atteindre + 42 K€. Le résultat financier augmente également de 19 K€ pour s'afficher à + 70 K€. Le résultat exceptionnel croît de moins de 1 K€ pour atterrir à 1 K€. L'impôt sur les sociétés augmente de 14 K€ pour représenter 22 K€. Le résultat net qui en découle croît de 29 K€ pour parvenir à + 91 K€. L'objectif d'équilibre est atteint.

La ville de Martignas-sur-Jalle est la seule ville de Bordeaux Métropole à ne pas avoir intégré le capital de La Fab.

La Fab est dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard de la mission que cette dernière lui confie. L'objectif de La Fab est de présenter un résultat proche de l'équilibre pour utiliser au mieux les ressources allouées.

En 2019, La Fab poursuit la conduite de ses opérations dans le cadre de l'accord-cadre, de la convention foncière et des 10 concessions notifiées par la métropole. De nouvelles notifications de concessions sont en cours de préparation. Le résultat net prévisionnel est évalué à + 28 K€.

1. VIE SOCIALE

Les points principaux de la vie sociale de la société sur la période allant du début du dernier exercice comptable arrêté à la date d'établissement du présent rapport peuvent être présentés sous une forme synthétique dans le tableau suivant :

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2018	2019 (2)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée spéciale (AS)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)	1	1
Nombre de réunions de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	0	

CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2018	2019 (2)
Publics	Non (1)	Non
Privés	Sans objet	Sans objet

EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2018	2019 (2)
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non

(1) Aucun changement d'administrateur en 2018.

(2) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juin 2019.

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	22/03/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 14/12/2017.</p> <p>Présentation des comptes de l'exercice 2017.</p> <p>Présentation du rapport de gestion de l'exercice 2017.</p> <p>Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.</p> <p>Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGO qui statuera sur les comptes 2017.</p> <p>Présentation et approbation du traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles-Galaxie IV ».</p> <p>Présentation et approbation du traité de concession « Gradignan-Zac Centre-ville ».</p> <p>Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la CDC, Bordeaux Métropole et La Fab.</p> <p>Présentation d'un projet d'avenant à la convention d'acquisitions foncières, signée avec Bordeaux Métropole en février 2015, pour une délibération prévue en juin 2018.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	22/03/2018	<p>Approbation du PV de CA du 14/12/2017.</p> <p>Approbation des comptes de l'exercice 2017.</p> <p>Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2017.</p> <p>Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.</p> <p>Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2017.</p> <p>Présentation puis approbation du traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles-Galaxie IV » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Présentation puis approbation du traité de concession « Gradignan-Zac Centre-ville » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la CDC, Bordeaux Métropole et La Fab.</p> <p>Présentation d'un projet d'avenant à la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	14/06/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 22/03/2018.</p> <p>Approbation du traité de concession Mérignac Soleil.</p> <p>Approbation de l'avenant à la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Présentation de la mise à jour du processus du rapport des représentants de l'AS au CA</p>

		<p>Approbation de la proposition d'évolutions du règlement intérieur portant sur l'assemblée spéciale et les modalités du contrôle analogue.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	14/06/2018	<p>Approbation du PV du CA du 22/03/2018.</p> <p>Approbation du traité de concession Mérignac Soleil et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Approbation de l'avenant à la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Approbation de la proposition d'évolutions du règlement intérieur portant sur l'assemblée spéciale et les modalités du contrôle analogue.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AG	14/06/2018	<p>Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2017.</p> <p>Présentation des comptes de l'exercice 2017 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes.</p> <p>Constat de l'existence d'un résultat de + 62 640,83 € et décision d'affectation de 3 132,04 € à la réserve légale et du solde du résultat au Report à nouveau.</p> <p>Approbation et ratification de l'autorisation donnée par le CA de passer les conventions réglementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.</p>
AS	18/10/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 14/06/2018.</p> <p>Présentation du rapport des représentants de l'AS au CA pour l'exercice 2017.</p> <p>Approbation du règlement intérieur modifié.</p> <p>Présentation des compte-rendus financiers et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 des 4 concessions : « Le Bouscat – Libération – Centre-ville », « Eysines - Carès Cantinolle », « Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse », « Mérignac - Marne ».</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de la relance du programme « 50 000 logements » rebaptisé « Programme // Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ».</p> <p>Information sur les futurs marchés subséquents 2019 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020.</p>
CA	18/10/2018	<p>Approbation du PV de CA du 14/06/2018.</p> <p>Approbation du règlement intérieur modifié.</p> <p>Présentation des CRFA de l'exercice 2017 des 4 concessions (« Le Bouscat – Libération – Centre-ville », « Eysines - Carès Cantinolle », « Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse », « Mérignac- Marne »).</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>

		<p>Présentation de la relance du programme « 50 000 logements » rebaptisé « Programme // Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ».</p> <p>Information sur les futurs marchés subséquents 2019 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020 qui seront soumis au CA du 13/12/2018.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	13/12/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 18/10/2018.</p> <p>Approbation des 2 marchés subséquents 2019 (marché 1 « 50 000 logements » et marché 2 « aménagements économiques, secteurs opérationnels »).</p> <p>Approbation du prévisionnel 2018 et du budget 2019.</p> <p>Présentation du rapport annuel 2018 sur la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Approbation de la nouvelle créance remboursable de la convention d'acquisitions foncières. Sa durée est de 2 ans pour un montant maximum mobilisable de 15 M€ avec des versements d'acomptes en fonction des prévisions d'acquisitions.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	13/12/2018	<p>Approbation du PV de CA du 18/10/2018.</p> <p>Approbation des 2 marchés subséquents 2019.</p> <p>Approbation du prévisionnel 2018 et du budget 2019.</p> <p>Présentation du rapport annuel 2018 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole.</p> <p>Approbation de la nouvelle créance remboursable de la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	28/03/2019	<p>Approbation du PV de l'AS du 13/12/2018.</p> <p>Approbation des comptes de l'exercice 2018.</p> <p>Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2018.</p> <p>Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code de commerce.</p> <p>Présentation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2018 et sur la nomination du commissaire aux comptes pour 6 exercices (2019-2024).</p> <p>Présentation et approbation du traité de concession « Pessac-Le Pontet Sud ».</p> <p>Information sur l'échéance du mandat du directeur général délégué (01/01/2019).</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de l'exposition organisée par Arc en rêve et des 2 thèmes <i>Habiter, s'épanouir et Entreprendre, travailler</i>.</p>
CA	28/03/2019	<p>Approbation du PV de CA du 13/12/2018.</p> <p>Approbation des comptes de l'exercice 2018.</p>

		<p>Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2018.</p> <p>Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.</p> <p>Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2018, de l'ordre du jour et sur la nomination du commissaire aux comptes pour 6 exercices (2019-2024).</p> <p>Présentation puis approbation du traité de concession « Pessac-Le Pontet Sud » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Information sur l'échéance du mandat du directeur général délégué (01/01/2019).</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de l'exposition organisée par Arc en rêve et des 2 thèmes <i>Habiter, s'épanouir</i> et <i>Entreprendre, travailler</i>.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	13/06/2019	PV non disponible au moment de la rédaction du présent rapport.
CA	13/06/2019	PV non disponible au moment de la rédaction du présent rapport.
AG	13/06/2019	PV non disponible au moment de la rédaction du présent rapport.

2. RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC LES ACTIONNAIRES ET ACTIVITE DE LA SOCIETE

2.1. Faits marquants antérieurs à 2018

En 2012, La Fab, est créée à l'initiative de Bordeaux Métropole et avec l'ensemble des communes constituant à l'époque La Cub. Conformément au régime juridique des sociétés publiques locales, c'est une société anonyme régie par le droit privé et dont le capital de 2 M€ est entièrement détenu par des collectivités.

En 2013, La Fab démarre l'animation de la démarche « 50 000 logements », identifie 18 ilots témoins et engage des études pré-opérationnelles d'aménagement sur 6 différents sites.

En 2014, La Fab poursuit les missions engagées en 2013 et, suite aux élections communautaires, renouvelle ses instances (CA, AS, comité d'engagement et de contrôle, commission des marchés, présidence et direction générale).

La première concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat Libération centre-ville » a fait l'objet d'une délibération communautaire le 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) et a été notifiée en décembre 2014.

Les modalités d'intervention de La Fab ont fait l'objet d'une nouvelle délibération en date du 19 décembre 2014 (délibération 2014/0805).

En 2015, la fabrique métropolitaine de La Cub devient La Fabrique de Bordeaux Métropole. Le nom commercial de la SPL demeure La Fab. Plusieurs délibérations métropolitaines sont prises en faveur de La Fab. Une créance remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole ; 10M€ sont versés durant l'exercice (délibération 2015/0035). Par ailleurs, sont définies les conditions d'un marché d'accord-cadre mono-attributaire pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements ».

En 2016, le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) a confié à La Fab la réalisation de la ZAC « Eysines Carès Cantinolle » pour une durée de 15 ans (2031).

Le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) a confié à La Fab la réalisation de la ZAC « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour une durée de 10 ans (2026).

Un accord cadre relatif à l'opération 50 000 logements entre la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes (CEAPC), Bordeaux Métropole et La Fab est conclu le 5 février 2016 pour une période allant jusqu'au 31 janvier 2018. Il définit les conditions dans lesquelles la CEAPC pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab.

En 2017, le Conseil métropolitain du 7 juillet 2017 (délibération 2017/481) a confié à La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » pour une durée de 8 ans (2025). Le Conseil métropolitain du 29 septembre 2017 (délibération 2017/584) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Bruges – Petit Bruges » pour une durée de 5 ans. Le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (délibération 2017/768) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins » pour une durée de 6 ans.

2.2. Relations contractuelles

En 2018, plusieurs conventions lient La Fab et Bordeaux Métropole :

2.2.1 Convention d'acquisitions foncières et immobilières avec Bordeaux Métropole relative au projet 50 000 logements

Bordeaux Métropole, par le biais d'une convention ayant fait l'objet d'une délibération en Conseil communautaire le 19 décembre 2014 (2014/0806), a confié pour 8 ans à La Fab une mission d'action foncière. La convention a été signée le 04 février 2015 et son terme est fixé au 04 février 2023. Cette mission foncière porte sur la recherche de terrains, les négociations, la réalisation de toutes démarches nécessaires jusqu'à la signature des actes d'acquisitions, la mise en place des financements nécessaires, la gestion des biens et leur revente dans des conditions prévues dans la convention. Celle-ci vise exclusivement le foncier inscrit dans une perspective à court et moyen terme dans le cadre des projets 50 000 logements. Les termes de la délibération précisent que La Fab doit gérer le flux des achats et des ventes sans pour autant se constituer un stock. Par ailleurs, les moyens de financement des acquisitions seront réunis au moyen soit des fonds propres de La Fab soit d'emprunt qu'elle contractera.

La convention a fait l'objet d'un premier avenant, approuvé par le CA de La Fab du 14 juin 2018 et délibéré par le Conseil métropolitain du 15 juin 2018 (2018-332). Cet avenant a pour objet d'élargir le champ d'action de la Fab à la mise en œuvre du programme d'aménagement économique.

Sur l'exercice 2018, La Fab a réalisé 2 acquisitions foncières pour 0,933 M€ (au Haillan), ce qui succède à 4 acquisitions foncières pour 3,620 M€ en 2017, 4 acquisitions pour 1,53 M€ en 2016 et 2 acquisitions en 2015 pour 3,14 M€. Le montant total cumulé des acquisitions réalisées depuis la conclusion de la convention s'élève à 9,223 M€ (12 biens) (cf. paragraphe (§) 2.3.5, 3.1 et 3.2). Le montant total cumulé des cessions et transferts s'élève à 6,168 M€ (10 biens) (cf. § 3.2).

2.2.2 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole

Par délibération métropolitaine du 23 janvier 2015 (2015/0035), une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole à La Fab. La convention a été signée le 20 février 2015 et son terme est fixé au 27 janvier 2019. Sa finalité est le financement des acquisitions et du portage financier dans le cadre de la convention d'actions foncières susdite. Ses modalités prévoient une durée de deux ans renouvelable une fois. Un Conseil métropolitain du 27 janvier 2017 (2017/3) autorise le renouvellement de la convention pour une durée de deux ans sans modification de la créance.

Conformément à l'échéancier prévu dans la convention et au renouvellement autorisé, 10 M€ ont été versés en 2015 et 5 M€ en 2016, d'où une dette dans les comptes de La Fab à fin 2018 de 15 M€ (cf. paragraphe (§) 3.2), pouvant être remboursée jusqu'au 27 janvier 2019.

Une nouvelle convention de créance remboursable a été approuvée par le CA de La Fab le 13 décembre 2018 et délibérée par le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (2019/1). Par cette délibération, une créance non rémunérée et remboursable plafonnée à 15 M€ et mobilisable au fil des besoins est octroyée par Bordeaux Métropole à La Fab. La convention a été signée le 4 mars 2019 et son terme est fixé en 2022. L'avance de 15 M€ sera remboursée en 2019 à hauteur de 5,5 M€ sur

appel de fond de La Fab au fur et à mesure des besoins et au plus tard en 2020 pour le solde éventuel.

2.2.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

La convention d'échanges de données numériques est approuvée par le Conseil communautaire du 27 septembre 2013 (délibération 2013/0710). La convention a été signée le 10 octobre 2013 et son terme est fixé au 10 octobre 2018. Bordeaux Métropole et La Fab s'engagent pendant le temps du contrat, soit 5 ans, à se mettre mutuellement et gratuitement à disposition certaines données numériques issues de leurs systèmes d'information.

Cette convention a fait l'objet par La Fab d'une demande expresse de reconduction pour une nouvelle durée de 5 ans. L'envoi par les services de la métropole des données mises à jour en octobre 2018 vaut reconduction expresse.

2.2.4 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour une durée de 6 ans. Le contrat de concession a été signé le 26 novembre 2014 et son terme est fixé au 15 décembre 2020.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 39 940 m² de surface plancher comprenant 29 090 m² de logements, 5 400 m² de résidences services seniors, 5 450 m² de commerces et activités.

Le montant prévisionnel de l'opération est de 6,320 M€ HT (7,520 M€ TTC).

La participation communautaire prévisionnelle est fixée à 5,877 M€ HT (7 052 K€ TTC) au titre des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine concédant. Cette participation est versée selon les besoins après approbation du Conseil communautaire.

Par ailleurs, l'article 15 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel et forfaitaire de 64 K€ par an.

Le Conseil métropolitain du 27 octobre 2017 (délibération 2017-660) a approuvé le compte rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2016. Le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (délibération 2019-46) a approuvé le CRFA de l'exercice 2017. Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 6,233 M€ HT, soit en hausse de 1,7 K€ par rapport au bilan 2016, sans impact sur la participation de la métropole.

Le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 a également approuvé un premier avenant qui permet de préciser que les avances inter-opérations ne seront pas rémunérées, de créer une ligne de dépenses supplémentaires « participation à l'enfouissement des lignes aériennes » et de réduire d'un montant équivalent les travaux d'espaces publics. Ces ajustements sont sans impact sur la participation de la métropole.

A fin 2018, la participation de Bordeaux Métropole a été réglée à hauteur de 1 048 K€ HT (1 257 K€ TTC). La participation prévisionnelle restant à régler est donc de 4 829 K€ HT (5 795 K€ TTC)

En 2018, la rémunération de l'aménageur a été de 64 K€ (cf. § 3.1).

2.2.5 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession l'opération d'aménagement « Le Bouscat – Libération – Centre-ville »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Le Bouscat – Libération – Centre-ville », le Conseil métropolitain du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée échelonné sur 2014 et remboursé en 2020. La convention a été signée le 26 novembre 2014 et son terme est fixé au 15 décembre 2020. L'avance versée en 2014 par Bordeaux Métropole à La Fab s'élève à 299,5 K€, elle n'est pas remboursée à fin 2018 (cf. § 3.2).

2.2.6 Accord cadre relatif à l'opération 50 000 logements entre la Caisse des dépôts et consignations, Bordeaux Métropole et La Fab

Il s'agit d'un accord cadre, conclu le 10 octobre 2014 pour 3 ans, définissant les conditions dans

lesquelles la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pourra intervenir pour accompagner financièrement La Cub, devenue Bordeaux Métropole, et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par La Fab auprès de la CDC. L'enveloppe était de 15 M€. L'accord a pris fin le 31 octobre 2017 et aucun prêt n'a été mobilisé sur la durée de l'accord. Pour mémoire, cet accord n'avait pas fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire car il s'intégrait au cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt devait faire l'objet d'une délibération spécifique.

Un nouvel accord-cadre a été signé le 19/03/2018 pour une durée courant de sa signature au 31 décembre 2020. Cet accord prévoit que La Fab pourra mobiliser une enveloppe de prêts « GAÏA » de l'ordre de 15 M€ sur les années 2018 à 2020, « permettant à terme la réalisation de logements dont au moins 30 % de logements sociaux conformément aux enjeux de mixité portés par Bordeaux Métropole et les communes ». Aucun prêt n'a été mobilisé en 2018 sur ce nouvel accord.

2.2.7 Accord-cadre 2016-2020 et marchés subséquents 2018 pour la mise en œuvre opérationnelle des Programmes « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et « Aménagement économique » avec La Fab

Pour mémoire, pour permettre le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » plusieurs marchés de prestations de service ont été conclus avec Bordeaux Métropole sur les périodes 2013-2013 (délibération 2012/0387), 2014 (délibération 2013/0907) et 2015 (délibération 2014/0805).

En cohérence avec le programme pluriannuel d'investissement 2016-2020 de Bordeaux Métropole, le Conseil métropolitain du 18 décembre 2015 (délibération 2015-781) définit pour 5 ans les conditions d'un marché d'accord-cadre mono-attributaire comportant 4 types de missions. L'accord est conclu le 6 janvier 2016 pour une période allant jusqu'au 31 décembre 2020.

Les coûts estimatifs pour la Métropole sur la durée de l'accord-cadre sont de 17,159 M€ HT, soit :

- 0,452 M€ pour la mission d'appui à l'établissement pour l'animation et la coordination des programmes,
- 2,406 M€ pour la mise en œuvre d'actions pré-opérationnelles hors opérations publiques d'aménagement,
- 12,795 M€ pour la préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
- 1,506 M€ pour l'action foncière.

Ce budget prévisionnel de 17,159 M€ est affecté à 85% (14,545 M€) au programme 50 000 logements et à 15 % (2,614 M€) au programme d'aménagement économique.

Pour l'année 2018, il est proposé d'assurer la poursuite des actions engagées en reconduisant les quatre missions précitées (délibération 2017-756 du 22 décembre 2017).

Ont été signés le 16 février 2018, trois marchés subséquents autorisés en Conseil d'administration du 8 décembre 2016, d'un montant total prévisionnel de 3,773 M€.

Le marché subséquent 1 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Il est estimé à 3,118 M€ dont 0,050 M€ pour l'« appui à l'établissement pour l'animation et la coordination du programme « 50 000 logements », 0,424 M€ pour la « mise en œuvre et le suivi des îlots témoins », 2,344 M€ pour la « préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement », 0,300 M€ pour « l'action foncière ».

Le marché subséquent 2 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du programme d'aménagement économique de l'OIM Bordeaux Aéroport (BA). Il est estimé à 55 K€.

Le marché subséquent 3 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du programme d'aménagement économique de secteurs à vocation économique. Il est estimé à 600 K€.

Sur l'exercice 2018, le montant des prestations facturées au titre de ce marché s'élève à 3,773 M€, soit 100 % du montant global (cf. § 3.1).

La délibération métropolitaine 2019-1 du 25 janvier 2019 définit les marchés subséquents pour l'année 2019.

2.2.8 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Eysines Carès Cantinolle » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Eysines Carès Cantinolle » pour une durée de 15 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 2 décembre 2015, signé le 17 mars 2016 et son terme est fixé au 13 avril 2031.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme d'environ 52 000 m² de surface plancher de logements et 3 000 m² de surface plancher de commerces. L'actualisation du programme à fin 2017 porte à près de 54 000 m² de surface plancher pour 750 logements et toujours 3 000 m² de surface plancher de commerces.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 14,682 M€ HT (16,393 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 9,166 M€ HT, soit 3,982 M€ au titre de la participation d'équilibre et 5,184 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation communale prévisionnelle s'élève à 0,260 M€ HT en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine communal (éclairage public et mobilier urbain).

Le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (2017-835) a approuvé le CRFA 2016 ainsi qu'un premier avenant qui modifie l'article 15.4 du traité relatif à la participation du concédant. Ainsi, le montant révisé prévisionnel de la participation du concédant s'élève à 9,348 M€ HT dont 3,982 M€ au titre de la participation d'équilibre (inchangé par rapport au traité) et 5,366 M€ au titre de la remise d'ouvrage (contre 5,184 M€ au traité). Concomitamment, la participation communale prévisionnelle est revue à 0,078 M€ HT (contre 0,260 M€ initialement). L'impact financier pour Bordeaux Métropole s'élève à + 0,182 M€ et celui pour la commune d'Eysines à - 0,182 M€. Il s'agit d'un recalage des compétences (correction de répartition des équipements) entre la commune d'Eysines et Bordeaux Métropole.

Le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (2018-746) a approuvé le CRFA 2017. Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 19,351 M€ HT, soit en augmentation de 4,669 M€ par rapport au bilan d'origine dont 1,881 M€ sur le CRFA 2017. Cette révision à la hausse est due à une revalorisation des valeurs foncières par les services de l'Etat. Cette augmentation est compensée par des recettes de charges foncières et est sans impact sur la participation de Bordeaux Métropole. FB ça me va

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 1,460 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 134 K€ pour la période 2016 à 2022, 101 K€ de 2023 à 2025, 43,8 K€ de 2026 à 2030.

Sur l'exercice 2018, une participation de Bordeaux Métropole a été appelée à hauteur de 1,833 M€ HT (2,2 M€ TTC) et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 134 K€ conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

2.2.9 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle », le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 2,634 M€ pour une durée de 15 ans. La convention a été signée le 17 mars 2016 et son terme est fixé au 13 avril 2031. L'avance a été versée en deux fois : 1,734 M€ en 2016 et 0,9 M€ en 2017.

Un premier avenant à la convention, approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (délibération 2018-746) et signé le 15 avril 2019, modifie l'échéancier du remboursement.

L'avance versée en 2016 et 2017 par Bordeaux Métropole à La Fab s'élève à 2,634 M€, elle n'est pas remboursée à fin 2018 (cf. § 3.2). Elle est remboursable en deux fois : 1,5 M€ en 2024 et 1,134 M€ en 2028 ou au plus tard au terme de la convention.

2.2.10 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) a confié à la SPL La Fab la

réalisation de la ZAC « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour une durée de 10 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 2 décembre 2015, signé le 19 mai 2016 et son terme est fixé au 19 mai 2026.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 300 logements et environ 7 730 m² de surface plancher de commerces. L'actualisation du programme à fin 2017 porte à 92 421 m² de surface plancher pour 1 340 logements et 8 098 m² de surface plancher de commerces.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 37,013 M€ HT (41,724 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 19,759 M€ HT dont 8,754 M€ HT au titre de la participation d'équilibre et 11,005 M€ HT au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale de Villenave d'Ornon et de Bègles s'élève à 1,226 M€ HT (respectivement 0,305 M€ et 0,921 M€) en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans leur patrimoine (éclairage public et mobilier urbain).

Le Conseil métropolitain du 26 janvier 2018 (2018-32) a approuvé le CRFA 2016 ainsi qu'un premier avenant, qui modifie l'article 15.4 du traité relatif à la participation du concédant. Ainsi, le montant révisé prévisionnel de la participation du concédant s'élève à 19,963 M€ HT dont 8,754 M€ HT au titre de la participation d'équilibre (inchangé par rapport au traité) et 11,209 M€ HT au titre de la remise d'ouvrage (contre 11,005 M€ au traité). Concomitamment, la participation communale prévisionnelle de Villenave d'Ornon et de Bègles est revue à 1,022 M€ HT (respectivement 0,129 M€ et 0,894 M€) (contre 1,226 M€ initialement). L'impact financier pour Bordeaux Métropole s'élève à + 0,204 M€, celui de Villenave d'Ornon est de - 0,176 M€ et celui de Bègles est de - 0,027 M€. Il s'agit d'un recalage des compétences (correction de répartition des équipements) entre la commune d'Eysines et Bordeaux Métropole.

Le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (2018-750) a approuvé le CRFA 2017. Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 38,364 M€ HT, soit + 1,351 M€ par rapport au bilan d'origine, sans impact sur la participation de la métropole.

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 3 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 390 K€ pour la période 2016 et 2017, 360 K€ pour 2018 et 2019, 270 K€ pour 2020 à 2022, 240 K€ pour 2023 et 2024, 210 K€ en 2025.

Sur l'exercice 2018, une participation de Bordeaux Métropole a été appelée à hauteur de 1,667 M€ HT (2 M€ TTC) et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 360 K€, conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

2.2.11 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse », le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 15 M€. La convention a été signée le 19 mai 2016 et son terme est fixé au 19 mai 2028.

Un premier avenant à la convention, approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (délibération 2018-750) et non signé au moment de la rédaction du rapport, modifie :

- les modalités de l'avance : 6,1 M€ en 2016, 7,8 M€ en 2017, 1,1 M€ en 2019 ; l'avance versée en 2016 et 2017 par Bordeaux Métropole à La Fab s'élève à 13,9 M€, elle n'est pas remboursée à fin 2018 (cf. § 3.2) ;
- l'échéancier du remboursement. L'avance est remboursable en six fois : 2 M€ en 2021, 5 M€ en 2022, 2 M€ en 2023, 4 M€ en 2024, 1,5 M€ en 2025 et 0,5 M€ en 2026 ou au plus tard au terme de la convention.

2.2.12 Accord-cadre relatif à l'opération 50 000 logements entre la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes (CEAPC), Bordeaux Métropole et La Fab

Il s'agit d'un accord-cadre, conclu le 5 février 2016 pour une période allant jusqu'au 31 janvier 2018, définissant les conditions dans lesquelles la CEAPC pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par La Fab auprès de la CEAPC. L'enveloppe est de 15 M€.

Cet accord n'a pas fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain car il s'intègre dans le cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt fera l'objet d'une délibération spécifique. Au 31 décembre 2018, aucun prêt n'a encore été mobilisé et l'accord n'a pas été renouvelé.

2.2.13 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Mérignac Marne » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 7 juillet 2017 (délibération 2017/481) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac - Marne » pour une durée de 8 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 15 juin 2017, signé le 28 août 2017 et son terme est fixé au 20 septembre 2025.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 100 logements et environ 22 600 m² de surface plancher de commerces, ainsi qu'un programme d'équipements publics. L'actualisation du programme à fin 2017 porte à 73 798 m² de surface plancher pour 1 117 logements et 22 144 m² de surface plancher de commerces.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 20,576 M€ HT (23,070 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 14,357 M€ HT dont 6,544 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,813 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale de Mérignac s'élève à 0,046 M€ HT.

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 21 décembre 2018 (2018-831). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 21,231 M€ HT contre 20,576 M€ à l'origine, soit + 0,654 M€ par rapport au bilan d'origine.

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 1,6 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 100 K€ en 2017, 200 K€ en 2018, 250 K€ en 2019 et 2022, 150 K€ en 2023, 100 K€ en 2024 et 50 K€ en 2025.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 200 K€, conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

2.2.14 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Mérignac Marne »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Mérignac - Marne », le Conseil métropolitain du 7 juillet 2017 (délibération 2017/481) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 8,7 M€. La convention a été signée le 8 novembre 2017 et son terme est fixé au 20 septembre 2025.

Un premier avenant à la convention, approuvé par le Conseil métropolitain du 21 décembre 2018 (délibération 2018-831), modifie :

- les modalités de l'avance : 2,1 M€ appelé en 2017 et versé en 2018, 6,6 M€ en 2021 ; l'avance versée en 2018 par Bordeaux Métropole à La Fab s'élève à 2,1 M€, elle n'est pas remboursée à fin 2018 (cf. § 3.2) ;
- l'échéancier du remboursement. L'avance est remboursable en quatre fois : 3,8 M€ en 2022, 2 M€ en 2023, 2 M€ en 2024 et 0,9 M€ en 2025 ou au plus tard au terme de la convention.

2.2.15 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Bruges – Petit Bruges » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 29 septembre 2017 (délibération 2017/584) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Bruges – Petit Bruges » pour une durée de 5 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 5 octobre 2017, signé le 6 février 2018 et son terme est fixé au 6 février 2023.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 260 logements sur 22 230 m² de surface plancher, environ 3 000 m² de surface plancher de bureaux, 1 000 m² de surface plancher de commerces et 350 places de stationnements, ainsi qu'un programme d'équipements publics (une allée forestière, un espace paysager et de rétention d'eau, un parvis).

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 6,927 M€ HT (7,950 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 0,837 M€ HT (dont 0,645 M€ au titre de des équipements de compétences métropolitaines et 0,192 M€ au titre des équipements de compétences communales).

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 0,370 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 74 K€ sur 5 ans.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 67 K€, soit 74 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 329/365^{ème} à la date de notification du 06/02/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.16 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Bruges – Petit Bruges » »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Bruges – Petit Bruges », le Conseil métropolitain du 29 septembre 2017 (délibération 2017/584) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 3,3 M€. La convention a été signée le 9 mai 2018 et son terme est fixé au 9 mai 2023.

L'avance est versée en 2018 et est remboursable au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, selon l'échéancier prévisionnel suivant : 1 M€ en 2020, 1,5 M€ en 2021 et 0,8 M€ en 2022 (cf. § 3.2).

2.2.17 Concession d'aménagement économique pour la réalisation de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (délibération 2017/768) a confié à La Fab La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins » pour une durée de 6 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 5 octobre 2017, signé le 20 février 2018 et son terme est fixé au 20 février 2024.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global d'environ 100 000 m² de terrains aménagés cessibles, soit 50 000 m² de surface plancher à destination de locaux d'activités.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 7,716 M€ HT (9,302 M€ TTC).

Le solde de l'opération étant positif, l'opération ne génère pas de participation de la part de Bordeaux Métropole ; celle-ci bénéficiera d'un boni de liquidation de 0,215 M€ HT (et TTC).

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 0,616 M€. L'échéancier contractuel se décompose en 161 K€ en 2018, 125 K€ en 2019, 100 K€ en 2020, 80 K€ en 2021 et en 2022 et 70 K€ en 2023.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 161 K€. Conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1), un prorata tenant compte de la date de notification aurait pu être appliqué et ne l'a pas été pour des raisons de besoin de financement de La Fab.

2.2.18 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins », le Conseil métropolitain du 23 mars 2018 (délibération 2018/142) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 6,7 M€. La convention a été signée le 16 avril 2018 et son

terme est fixé au 17 mai 2024.

La convention prévoyait le versement de l'avance en 2018. Dans les faits, seuls 2 100 K€ ont été réglés. L'avance est remboursable en cinq fois : 0,7 M€ en 2019, 1,7 M€ en 2020, 1,450 M€ en 2021 et en 2022 et 1,4 M€ en 2023 (cf. § 3.2) ou au plus tard au terme de la convention. Un avenant est en cours de préparation en 2019 afin de valider un nouvel échéancier.

2.2.19 Concession d'aménagement économique la réalisation de l'opération « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 27 avril 2018 (délibération 2018/198) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour une durée de 4 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 22 mars 2018, signé le 27 avril 2018 et son terme est fixé au 21 septembre 2022.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de d'un programme prévisionnel d'environ 30 500 m² de terrains aménagés cessibles, soit 12 200 m² de surfaces plancher à destination de locaux d'activité

Le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 2,824 M€ HT.

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 0,419 M€ HT dont l'intégralité au titre de la participation d'équilibre. Il n'est pas prévu de participation de la communale de Saint-Médard-en-Jalles.

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 223 K€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 67 K€ en 2018 et 2019, 45 K€ en 2020, 22 K€ en 2021 et 2022.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 19 K€, €, soit 67 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 102/365^{ème} en raison de la date de notification 21/09/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV », le Conseil métropolitain 27 avril 2018 (délibération 2018/198) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 1,950 M€. La convention a été signée le 27 avril 2018 et son terme est fixé au 21 septembre 2022. La convention prévoit le versement de l'avance en 2019 et est remboursable en trois fois : 0,6 M€ en 2020, 0,6 M€ en 2021, 0,750 M€ en 2022 ou au plus tard au terme de la convention.

2.2.20 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Gradignan – Centre-ville » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 27 avril 2018 (délibération 2018/266) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Gradignan – Centre-ville » pour une durée de 15 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 22 mars 2018, signé le 24 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 000 logements sur 84 400 m² de surface plancher, environ 10 200 m² de surface plancher de commerces, services ou bureaux, ainsi qu'un programme d'équipements publics (équipements de superstructures et d'infrastructures).

Le montant total prévisionnel de l'opération est estimé à 46,172 M€ HT (53,142 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 9,145 M€ HT dont 1,610 M€ au titre de la participation à l'équilibre et 7,535 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale de Gradignan s'élève à 2,550 M€ HT.

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 2,950 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 180 K€ en 2018, 200 K€ en 2019, 250 K€ de 2020 à 2022, 200 K€ de 2023 à 2027, 170 K€ de 2028 à 2029, 160 K€ de 2030 à 2032.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 61 K€, €, soit 180 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 124/365^{ème} à la date de notification du 30/08/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.21 Convention de participation financière dans le cadre de la concession d'aménagement « Gradignan – Centre-ville »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Gradignan – Centre-ville », le Conseil métropolitain du 27 avril 2018 (délibération 2018/266) valide un dispositif de participation financière. La convention a été signée le 16 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

La participation financière versée par la commune de Gradignan de 2,550 M€ (3,060 M€ TTC) sera versée directement à La Fab suivant l'échéancier suivant : 1,667 M€ HT en 2024 (2 M€ TTC) et (1,060 M€ TTC) en 2028.

2.2.22 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Le Haillan – Cœur de ville » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 27 avril 2018 (délibération 2018/264) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan – Cœur de ville » pour une durée de 10 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 14 décembre 2017, signé le 1^{er} août 2018 et son terme est fixé au 14 août 2028.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de d'un programme prévisionnel de construction comprenant environ 32 000 m² de surface plancher pour 500 logements et 1 000 m² de commerces, activités et services, ainsi qu'un programme d'équipements publics.

Le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 14 ,003 M€ HT (16,140 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 7,338 M€ HT dont 0,252 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,086 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale du Haillan est nulle.

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 1,1 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 150 K€ de 2018 à 2022, 100 K€ en 2023, 90 K€ en 2024, 45 K€ en 2025 et 2026, 30 K€ en 2027 et 40 K€ en 2028.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 57 K€, soit 150 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 139/365^{ème} en raison de la date de notification 14/08/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.23 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Mérignac - Soleil » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 6 juillet 2018 (délibération 2018/449) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac – Soleil » pour une durée de 15 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 14 juin 2018, signé le 24 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 2 800 logements sur environ 210 000 m² et 90 000m² de surface plancher de commerces, bureaux et activités, ainsi qu'un programme d'équipements publics.

Le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 65,222 M€ HT.

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 51,174 M€ HT dont 1,469 M€ au titre de l'effort d'aménagement et 49,705 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale de Mérignac s'élève à 2,200 M€ HT.

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 3,950 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 110 K€ en 2018, 260 K€ en 2019, 330 K€ de 2020 à 2022, 350 K€ de 2023 à 2025, 260 K€ de 2026 à 2028, 230 K€ de 2029 à 2030 et 150 K€ de 2031 à 2032.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 37 K€, €, soit 110 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 123/365^{ème} à la date de notification du 31/08/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.24 Convention tripartite de participation financière dans le cadre de la concession d'aménagement « Mérignac - Soleil »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Mérignac - Soleil », le Conseil métropolitain du 6 juillet 2018 (délibération 2018/449) valide un dispositif de participation financière. La convention a été signée le 16 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

La participation financière versée par la commune de Mérignac de 2,2 M€ HT (2,640 M€ TTC) sera versée directement à La Fab suivant un échéancier allant de 2022 à 2032.

2.3. L'activité de La Fab

L'objet de La Fab est défini par l'article 2 de ses statuts en vigueur approuvés par l'AG mixte du 16/06/2016. Il consiste en « la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et économique de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique ». Pour mémoire, une modification des statuts de La Fab a été autorisée par le Conseil de Bordeaux Métropole en date du 25 mars 2016 (délibération 2016-95) ainsi que par l'ensemble des instances délibérantes de chaque collectivité actionnaire. L'article 2, concernant l'objet social, est complété du volet de l'aménagement économique.

L'activité opérationnelle de l'exercice 2017 se résume comme suit :

2.3.1 Animation de la démarche « 50 000 logements »

Courant 2018, La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche et participant ou en organisant des actions (participation à divers séminaires et tables rondes organisées par la Métropole, participation à des forums de projets urbains, etc).

2.3.2 Mise en œuvre des îlots témoins du programme « 50 000 logements »

La Fab identifie 22 îlots dans 14 villes de la Métropole bordelaise.

L'ensemble de la production sur ces îlots représente environ 3 800 logements. A fin 2018, 24 permis de construire ont été délivrés (dont 7 en 2018), représentant environ 2 950 logements.

Les premières livraisons, représentant 590 logements, sont intervenues en 2017 et 2018 à Bassens (Cité de la gare), Bordeaux (Résidence du Lac), à Pessac (Cité des métiers), à Mérignac (Langevin), à Eysines (Martin-porc). Plusieurs chantiers sont en cours (au Bouscat, à Mérignac, à Villenave d'Ornon) pour des livraisons prévues en 2019 et 2020.

Pour chaque îlot, La Fab établit une convention de partenariat entre les différents acteurs permettant de préciser les caractéristiques du projet et ses modalités de mise en œuvre.

2.3.3 Opérations d'aménagement du programme « 50 000 logements »

Des études pré-opérationnelles d'aménagement ont été engagées depuis 2013 et poursuivies en 2018, en lien parfois très étroits avec les îlots témoins. Il s'agit d'études urbaines et architecturales, commerciales, techniques, environnementales, de stationnement, foncières... Leur finalité est de préparer les opérations d'aménagement que La Fab prendra en charge à travers des concessions d'aménagement.

13 opérations sont identifiées ou sont en cours d'activation dans 8 villes. Elles représentent environ 11 500 logements.

Parmi ces 13 opérations, 8 traités de concession sont signés, 5 opérations sont en cours d'études.

2.3.4 Aménagement économique

L'aménagement économique devient une activité à part entière de La Fab, formalisée dans ses statuts depuis une AGE du 16 juin 2016.

La Fab a poursuivi en 2018 son accompagnement de Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche « Aménagement économique » en participant ou en organisant des actions. Parmi ces actions, il y a depuis 2017, l'Appel à manifestation d'intérêt pour l'aménagement économique de Bordeaux Métropole *Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre*, (AMI AIRE). L'appel à manifestation d'intérêt est porté par Bordeaux Métropole, les communes et La Fab, en partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations. Bordeaux Métropole a confié à La Fab depuis janvier 2016 une mission d'accompagnement à la définition et à la mise en œuvre de son programme d'aménagement économique visant la production d'une offre foncière et immobilière répondant aux besoins des entreprises, PME, artisans, négociants, PMI cherchant à s'implanter et à se développer sur la métropole. A ce titre La Fab assure la mise en œuvre de cet appel à manifestation d'intérêt, en appui de Bordeaux Métropole et en accord avec les communes.

Dans le cadre du programme d'aménagement économique, Bordeaux Métropole a confié à La Fab des opérations qui ont conduit à la conduite d'études foncières. A la fin 2018, 3 études sont en cours sur les secteurs de Blanquefort, Le Bouscat et Bruges.

2.3.5 Acquisitions foncières et immobilières

La convention d'action foncière (cf. § 2.2.1) a permis en 2018 la recherche de terrains et l'acquisition de 2 biens. Ainsi, depuis sa conclusion, la convention a permis l'acquisition cumulée de 12 biens pour 9,223 M€ et 250 K€ de frais (8 terrains bâtis, 1 terrain non bâti, 1 appartement, 2 maisons).

Le montant total cumulé depuis la conclusion de la convention des cessions et transferts s'élève à 6,168 M€.

La Fab gère les biens acquis (surveillance, démolition) en attendant leur cession à des promoteurs, leur transfert à des concessions ou leur rétrocession à Bordeaux Métropole

2.3.6 Concessions d'aménagement

Dix concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014. Elles sont toutes en cours, aucune n'est clôturée. L'avancement à fin 2018 est le suivant :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.4) en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2014. Les travaux de voirie et réseaux divers (VRD) ont démarré en 2018 et dureront deux ans.
- « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.8), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. La Déclaration d'utilité publique (DUP) est en préparation.
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.10), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Le pôle d'animation du projet (le *café de la route*) est ouvert, le plan guide a été actualisé en juillet 2018, le travail sur les îlots opérationnels se poursuit. L'allée promenade est en cours de réalisation à fin juin 2019.
- « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.13), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Le dossier de DUP est finalisé, les travaux d'espaces publics et du jardin sont en préparation et le lancement de la consultation et le choix du lauréat sur l'îlot B1B7 se sont déroulés en 2018.
- « Bruges – Petit Bruges » (cf. § 2.2.15), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. La promesse d'achat du terrain à Bordeaux Métropole est signée.
- « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. § 2.2.17), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Les études de maîtrise d'œuvre vont se poursuivre. La Fab accompagne la Métropole

pour les procédures en cours (environnementales et permis d'aménager).

- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » (cf. § 2.2.19), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les études de maîtrise d'œuvre et des procédures environnementales et d'urbanisme sont en cours.
- « Gradignan – Centre-ville » (cf. § 2.2.20), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les négociations d'acquisitions foncières se poursuivent. L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue reprend le plan guide (plan évolutif, qui définit les axes structurants d'un projet urbain à long terme).
- « Le Haillan – Cœur de ville » (cf. § 2.2.22), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Le lancement de la consultation et le choix des différents prestataires sont en cours. Les acquisitions foncières se poursuivent.
- « Mérignac – Soleil » (cf. § 2.2.23), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les procédures environnementales et d'urbanisme sont en cours, ainsi que le travail sur les îlots opérationnels.

2.3.7 Communication et recherche-développement

La Fab communique sur ses activités et mène des opérations de communication et concertation.

A titre d'exemples non exhaustifs, il est indiqué :

- l'inauguration de l'opération Bordeaux – Résidence du Lac en février 2018 ;
- des réunions de travail avec l'association Arc en rêve pour la mise au point d'une exposition *Accessibles par nature* prévue en mars 2019 ;
- la participation au concours des trophées des Entreprises publiques locales (EPL) ;
- la présence à plusieurs forums de projets urbains.

Par ailleurs, La Fab a un marché de « suivi photographique et regard libre » lui permettant la photographie de l'ensemble des opérations du programme « 50 000 logements » et les sites du périmètre de l'AMI AIRE.

Une convention entre La Fab et Nobatek (structure adossée au Laboratoire de recherche de l'université de Bordeaux) a été signée le 25 octobre 2016 et présentée au CA du 11/10/2016. Son objectif est de développer un outil innovant d'évaluation d'impact environnemental des opérations mises en œuvre par La Fab.

Le montant du développement de l'outil est de 144 K€ dont 112 K€ à financer par La Fab et 32 K€ autofinancés par Nobatek. Au titre de 2018, La Fab a engagé 43 K€ de dépenses sur ce projet, après 69 K€ en 2017, soit un cumul de 112 K€. Ainsi, à fin 2018, La Fab n'a plus de dépenses à engager sur ce projet.

2.4. Contrôle analogue

2.4.1 Cadre juridique

La loi du 28 mai 2010 pose les conditions d'un fonctionnement *in house* en droit français en créant les Sociétés publiques locales (SPL). Leurs modalités d'intervention dispensées de toute publicité et mise en concurrence préalables sont en conformité avec les principes posés par le droit communautaire.

La loi laisse aux collectivités le soin d'organiser les conditions d'exercice d'un contrôle sur la SPL analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, et qui constitue une condition *sine qua non* du *in house*. Il revient cependant à chaque collectivité locale de prescrire les formes d'un tel contrôle.

Les modalités d'exercice du contrôle analogue doivent être inscrites dans les statuts de La Fab et peuvent figurer dans un règlement intérieur. Dans la pratique, le contrôle analogue s'exerce au travers de la gouvernance avec une nécessaire et active participation des élus et une indispensable information des actionnaires.

La réglementation et la jurisprudence ont évolué, notamment suite à l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 (article 17) qui stipule : *Un pouvoir adjudicateur est réputé exercer sur une personne morale un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services, s'il exerce une influence décisive à la fois sur les objectifs stratégiques et sur les décisions importantes de la*

personne morale contrôlée.

2.4.2 Les statuts et le règlement intérieur de La Fab

L'article 31 des statuts en vigueur de La Fab traite du contrôle exercé par les collectivités sur trois niveaux de fonctionnement de la société : orientations stratégiques, vie sociale, activité opérationnelle. **Afin de tenir compte des évolutions réglementaires et jurisprudentielles évoquées ci-avant qui limitent le contrôle analogue aux 2 axes suivants, un travail a été mené sur le règlement intérieur de La Fab :**

- les orientations stratégiques, telles que le budget, le plan à moyen terme, les accords-cadres ;
- les décisions importantes de la société, telles que les engagements de la société dans de nouvelles concessions et nouveaux projets....

Dans ce contexte, le contrôle analogue ne porte plus sur ce qui relève de la vie sociale. Le contrôle analogue exercé par les Collectivités s'effectuera par l'intermédiaire de leurs représentants au CA, avec l'appui, le cas échéant de leurs services.

Ainsi le point sur la vie sociale a été supprimé du règlement intérieur par une modification de celui-ci validée par le Conseil d'administration du 18 octobre 2018, après avis du Comité d'Engagement et de Contrôle du 26 septembre 2018.

A l'appui des statuts, le règlement intérieur définit le dispositif de contrôle autour :

- D'un **Comité d'engagement et de contrôle (CEC)**, composé de 5 représentants des collectivités actionnaires désignés par le CA, des représentants de la société (Président, Directeur général délégué), Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole. Ce comité est élargi au maire d'une commune dès lors qu'un projet sur cette commune fait l'objet d'un examen. Le rôle du CEC est consultatif ; il doit se réunir au moins tous les 3 mois, soit 4 fois.
 - Conformément à ce qui est prévu, en 2018, se sont tenus 4 CEC. Les CEC ont abordé en 2018 des sujets divers tels que le suivi de l'avancement des opérations, les nouvelles conventions et leurs avenants, la prospective foncière, le point sur le contrôle analogue et l'évolution du règlement intérieur, le suivi des marchés subséquents en cours et la prévision des marchés subséquents 2019, les prévisions budgétaires.
- De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2018 (4 séances).
- De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au Conseil d'administration. L'AS se tient avant chaque Conseil ou est concomitante à la réunion du Conseil, ce qui est conforme en 2018 (4 séances). En effet, lors du Conseil d'administration du 14 juin 2018, il est dressé le constat de redondances entre l'Assemblée spéciale et le Conseil d'administration. Aussi, au lieu de deux assemblées d'une heure, il est décidé de mettre en place une assemblée concomitante d'une heure trente. Il en résulte que les membres de l'assemblée spéciale peuvent assister au Conseil d'administration
- D'une Assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes, ce qui est conforme en 2018 (1 séance).
- D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 24/04/2018.
- De « **reportings** » **réguliers de l'activité opérationnelle auprès des services des collectivités concernées**. Ces rapports remplacent les suivis d'activité trimestriels communiqués à la Direction générale valorisation du territoire (DGVV) ainsi qu'au Président de Bordeaux Métropole, prévus initialement.

Le schéma ci-après résume les tâches de contrôle désormais identifiées :

Les **tâches de contrôle et de validation** des orientations stratégiques, des décisions importantes concernant l'activité opérationnelle, seront effectuées par le CA et l'AS

Un **reporting régulier** de l'activité opérationnelle auprès des services des collectivités concernées (BM)



Un **Comité d'engagement et de contrôle** en amont de chaque CA

Une **réunion annuelle avec les DGS** des collectivités actionnaires cocontractantes

Une invitation adressé au **DGS de l'actionnaire majoritaire** à participer à toutes les séances du CA et de l'AG

En conclusion sur l'année 2018, les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectée.

3. SITUATION FINANCIERE DE LA FAB

L'exercice 2018 constitue le sixième exercice fiscal.

Pour mémoire, courant 2018, la société a fait l'objet d'un avis d'Examen de Comptabilité diligenté par les services fiscaux sur les exercices 2014, 2015 et 2016. Cette procédure s'est achevée le 18 octobre 2017 sans rectification.

Un contrôle de la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (Dirrecte) a été diligenté en 2018 sur le respect des délais de paiement des factures fournisseurs de juillet à décembre 2017. Au moment de la rédaction du présent rapport, la direction de La Fab n'a pas été informée des conclusions de ce contrôle.

3.1 Le compte de résultat

Le compte de résultat présenté ci-après est ventilé par activité, comme il figure dans les comptes soumis au contrôle des Commissaires aux comptes.

L'activité concession est par nature de longue durée et induit des mouvements d'acquisition et de stocks (achats de fonciers), d'encours de production (travaux d'aménagement), de cessions de charges foncières de terrains aménagés (chiffre d'affaires). Cette activité porte sur des montants significatifs dont l'effet dans les comptes de la société est annulé par des transferts de charges dans la section « concession ».

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

Les opérations concédées sont aux risques et profits du concessionnaire.

Au global en 2018, le total des produits d'exploitation est de 19 999 K€ (contre 22 113 K€ en 2017) et le total des charges d'exploitation est de 19 957 K€ (contre 22 094 K€ en 2017).

Hors concession d'aménagement, le total des produits d'exploitation est **5 911 K€** (contre 8 707 K€ en 2017) et le total des charges d'exploitation est de **5 869 K€** (contre 8 688 K€ en 2017).

Afin de juger de la situation financière de la société, le compte de résultat est analysé hors impact des

concessions d'aménagement

En K€	2018					2017			2018/2017	2018/2017
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	hors concession	hors concession
Production vendue	-	983,5	983,5	3 590,4	4 573,9	4 501,3	10 053,2	14 554,5	- 3 517,8	-78,2%
Vente de marchandises	3 774,9	-	3 774,9	-	3 774,9	-	-	-	3 774,9	-
Chiffre d'affaires	3 774,9	983,5	4 758,4	3 590,4	8 348,8	4 501,3	10 053,2	14 554,5	257,1	5,7%
Production stockée	-	2 300,1	2 300,1	6 330,0	4 030,0	635,3	1 914,1	1 278,7	2 935,4	462,0%
Reprise s/amort et transfert de charges	1 159,8	2 289,1	3 448,9	4 167,8	7 616,5	3 566,1	5 266,8	8 833,0	- 117,3	-3,3%
Autres produits	3,5	0,0	3,5	-	3,5	4,4	-	4,4	0,9	-20,0%
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 938,2	972,5	5 910,7	14 088,1	19 998,7	8 707,2	13 406,0	22 113,1	- 2 796,5	-32,1%
Achats de marchandises	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achats de matières premières et autres	-	970,6	970,6	-	970,6	3 715,4	-	3 715,4	2 736,8	-73,7%
Autres achats et charges externes	2 428,9	2,8	2 431,8	9 920,4	12 352,2	2 592,4	8 139,1	10 731,6	- 160,7	-6,2%
Impôts et taxes	101,3	-	101,3	-	101,3	86,6	-	86,6	14,7	17,0%
Subsides et charges sociales	2 325,8	-	2 325,8	-	2 325,8	2 170,4	-	2 170,4	155,5	7,2%
Dotation aux amortissements et prov.	31,2	-	31,2	4 167,8	4 199,0	123,7	5 266,8	5 390,6	- 92,5	-74,8%
Autres charges	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-64,7%
CHARGES D'EXPLOITATION	4 887,3	981,4	5 868,7	14 088,1	19 956,7	8 688,5	13 406,0	22 094,5	- 2 819,9	-32,5%
RESULTAT D'EXPLOITATION	50,9	- 8,9	42,0	-	42,0	18,6	-	18,6	23,4	125,3%
Produits financiers	48,2	24,1	70,3	-	70,3	51,8	-	51,8	18,5	35,8%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT FINANCIER	48,2	24,1	70,3	-	70,3	51,8	-	51,8	18,5	35,8%
RESULTAT COURANT AVANT IMPO	97,1	15,3	112,3	-	112,3	70,4	-	70,4	41,9	59,5%
Produits exceptionnels	1,0	-	1,0	-	1,0	0,3	-	0,3	0,7	274,2%
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	0,2	-	0,2	0,2	100,0%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1,0	-	1,0	-	1,0	0,1	-	0,1	0,9	817,9%
Impôts sur les bénéfices	22,1	-	22,1	-	22,1	7,9	-	7,9	14,2	180,2%
TOTAL DES PRODUITS	4 985,4	996,6	5 982,0	14 088,1	20 070,0	8 759,2	13 406,0	22 165,2	- 2 777,2	-31,7%
TOTAL DES CHARGES	4 909,4	981,4	5 890,8	14 088,1	19 978,8	8 696,6	13 406,0	22 102,5	- 2 805,8	-32,3%
RESULTAT NET	76,0	15,3	91,2	-	91,2	62,6	-	62,6	28,6	45,6%

Les produits d'exploitation hors concession d'aménagement sont en repli de 2 797 K€ pour atteindre 5 911 K€ (dont 4 938 K€ pour la seule section de fonctionnement). Ils sont constitués à 80 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires hors concession a augmenté de 257 K€ (+ 5,7 %) pour atteindre 4 758 K€ :

- 983 K€ au titre de la convention foncière (53 K€ de prestations et refacturations et 930 K€ de produits de la vente à Bouygues Immobilier de deux terrains sur Eysines),
- 2 K€ de refacturations diverses au titre du fonctionnement,
- 3 773 K€ au titre du marché de prestation de service pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements » (cf. § 2.2.7). En effet, au titre du marché 2018, le montant des prestations facturées est de 3 773 K€ (100 % du montant du marché).

La production stockée hors concession d'aménagement s'élève à - 2 300 K€ au 31/12/2018 (contre + 635 K€ à fin 2017). Elle correspond à la variation du stock figurant au bilan entre 2017 et 2018 (cf. § 3.2).

Des transferts de charges ont été comptabilisés en 2018 pour 3 449 K€ contre 3 566 K€ en 2017. Ils couvrent 1 160 K€ de rémunérations d'aménageurs sur les dix concessions en cours :

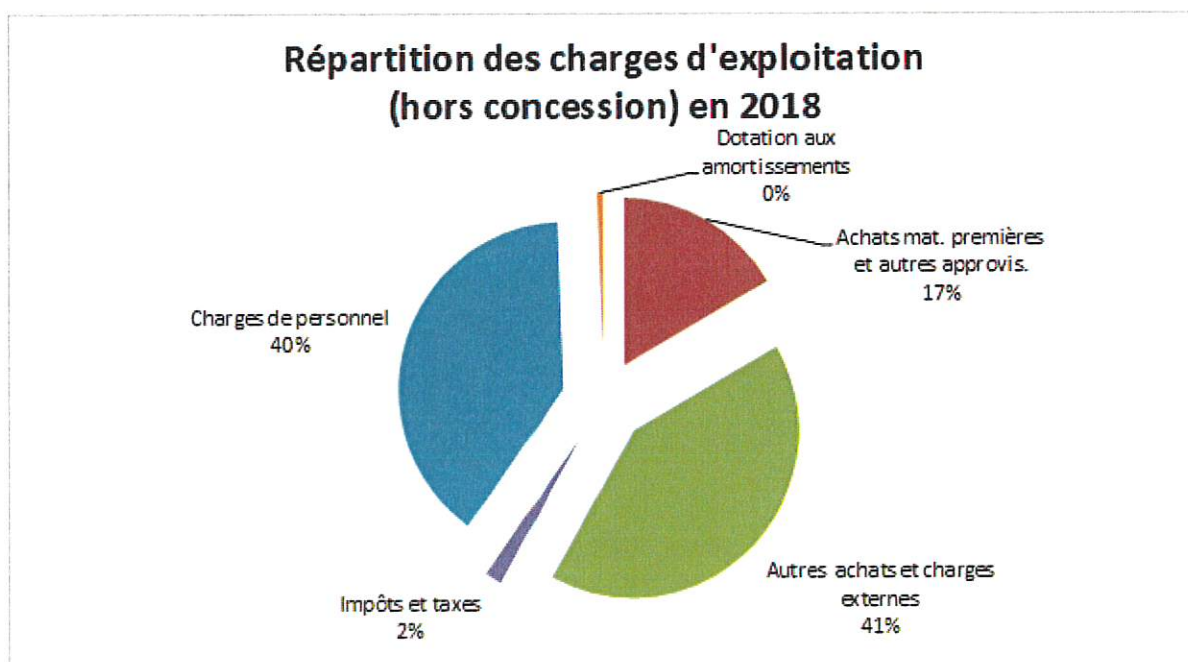
- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 64 K€ (cf. § 2.2.4),
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 134 K€ (cf. § 2.2.8),
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 360 K€ (cf. § 2.2.10),
- « Mérignac Marne » pour 200 K€ (cf. § 2.2.13),
- « Bruges – Petit Bruges » pour 67 K€ (cf. § 2.2.15),
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 161 K€ (cf. § 2.2.17),
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 19 K€ (cf. § 2.2.19),

- « Gradignan – Centre-ville pour 61 K€ (cf. § 2.2.20),
- « Le Haillan – Cœur de ville » pour 57 K€ (cf. § 2.2.22),
- « Mérignac - Soleil » pour 37 K€ (cf. § 2.2.23).

Les transferts de charges couvrent également 2 289 K€ de terrains acquis dans le cadre de la convention foncière et transférés aux concessions dont 2 238 K€ de prix d'acquisitions de terrains, 39 K€ de frais d'acquisitions et 12 K€ de taxes, redevances diverses.

Pour information, les sorties des terrains acquis dans le cadre de la convention foncière s'effectuent de deux manières. Soit les terrains sont transférés à des concessions et leur produit est un transfert de charge, soit ils sont cédés à des opérateurs ou à Bordeaux Métropole et leur produit constitue du chiffre d'affaires.

Les charges d'exploitation hors concession d'aménagement sont en baisse également de 2 820 K€ pour s'inscrire à 5 869 K€ (dont 4 887 K€ pour la seule section de fonctionnement).



Les autres achats et charges externes (2 432 K€) pèsent pour 41 % dans les charges d'exploitation. Il s'agit pour 2 429 K€ des charges de fonctionnement (hors opérations propres) :

- 1 610 K€ (66 %) d'études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations (dont 1 401 K€ liés à l'opération « 50 000 logements » et 209 K€ liés aux opérations d'aménagement économique),
- 293 K€ (12 %) de dépenses nécessaires au fonctionnement de la société, notamment les loyers et charges locatives (127 K€), les assurances (45 K€), l'adhésion à la SCET (Services, conseil, expertises et territoires ; il s'agit d'une société d'ingénierie de projets du groupe Caisse des Dépôts) (30 K€),
- 469 K€ (19 %) des autres services extérieurs, notamment les honoraires (66 K€) et frais de communication (286 K€) ;
- 57 K€ (2 %) des achats de biens et services.

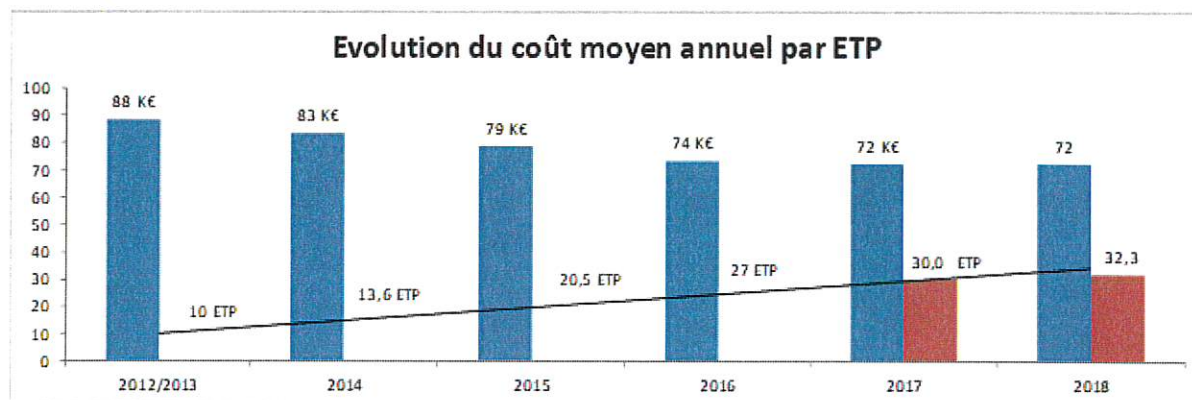
Les autres achats et charges externes globales ont diminué de 161 K€ entre 2017 et 2018. Cette diminution est principalement le résultat de l'effet combiné de :

- la baisse des études liées à la mise en œuvre des îlots et des opérations (- 380 K€),
- la hausse des dépenses de communication (cf. ci-après) (+ 194 K€).

Les dépenses nécessaires au fonctionnement de la société (notamment loyers, charges locatives, assurances, adhésion à la SCET) et les autres services extérieurs (notamment honoraires et frais de

communication) ont diminué de 117 K€ (- 17 %) en 2017 puis augmenté de 202 K€ en 2018 (762 K€ contre 560 K€ en 2017). L'augmentation constatée en 2018 relève pour 194 K€ des frais de communication dont principalement les dépenses engagées pour l'exposition de l'association Arc en rêve, des photos des chantiers des îlots et opérations et des vidéos des témoignages des concepteurs.

Les charges de personnel représentent le deuxième poste des charges d'exploitation (40 %) avec 2 326 K€. La Fab a bénéficié du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) pour 38 K€ contre 42 K€ en 2017. Ces charges se renchérissent de 155 K€ (+ 7,2 %) en 2018 quand l'effectif moyen augmente lui de 2,26 ETP (équivalent temps plein), soit 7,5 %. L'effectif est de 32,26 ETP en moyenne sur 2018 et de 33 personnes en fin de période.



Le troisième poste des charges d'exploitation est celui des achats de matières et approvisionnement (43 % des charges) avec 979 K€ (contre 3 715 K€ en 2017). Ils correspondent pour cet exercice à 2 acquisitions foncières (933 K€ d'acquisitions de terrains et 46 K€ de frais d'acquisitions et taxes) relevant du secteur d'activité des opérations propres et faisant l'objet en fin d'exercice d'une valorisation de stocks d'en cours.

Les impôts et taxes représentent 2 % des charges avec 101 K€.

Le repli des produits d'exploitation (- 2 797 K€) étant inférieur à celui des charges (- 2 820 K€), le **résultat d'exploitation** s'améliore de 23 K€ pour atterrir à + 42 K€ (dont + 51 K€ pour la seule section de fonctionnement).

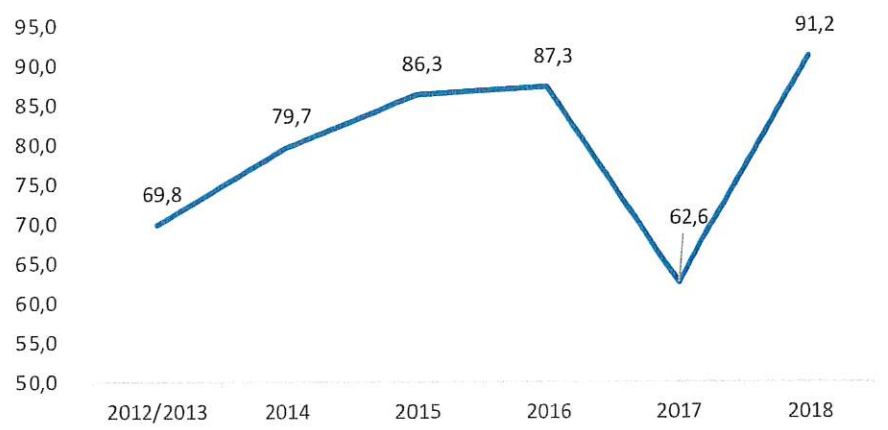
Le résultat financier s'élève à 70 K€ (dont 46 K€ pour la seule section de fonctionnement), en croissance de 19 K€. Il est constitué de produits financiers provenant de la rémunération du compte courant de la société et des revenus des placements en compte à terme.

Le résultat exceptionnel hors impôts sur les sociétés (IS) est de 1 K€.

La charge d'IS est de 22 K€, en hausse de 14 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat net** découlant de ces différentes composantes est en croissance de 29 K€ (+ 46 %) pour atterrir à 91 K€ (dont + 76 K€ pour la seule section de fonctionnement).

Evolution du résultat net hors concession (en M€)



3.2 Le bilan

Le bilan présenté ci-après est ventilé par activité, comme il figure dans les comptes soumis au contrôle des Commissaires aux comptes.

L'ensemble des activités est considéré ci-après.

En K€	2018					2017			2018/2017	2018/2017
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	en €	en %
ACTIF IMMOBILISE	91,2	-	91	-	91	69	-	69	22	32%
Immobilisations incorporelles	8	-	8	-	8	4	-	4	4	108%
Immobilisations corporelles	78	-	78	-	78	60	-	60	18	30%
Immobilisations financières	5	-	5	-	5	5	-	5	-	0%
ACTIF CIRCULANT	5 098	14 470	19 567	28 491	48 058	19 092	24 718	43 810	4 248	10%
Actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation	2 634	4 098	6 732	16 400	23 132	6 557	7 569	14 127	9 006	64%
Stock et en-cours, matières premières	-	3 114	3 114	-	3 114	5 414	-	5 414	- 2 300	-42%
Stock et en-cours, en cours de production	-	-	-	13 333	13 333	-	3 423	3 423	9 909	289%
Avances et acomptes versés	3	-	3	388	391	32	185	217	175	81%
Créances clients et comptes rattachés	2 264	-	2 264	1 807	4 071	152	1 580	1 712	2 359	
Autres créances	387	984	1 351	872	2 223	959	2 402	3 361	- 1 138	-34%
Trésorerie	2 447	10 371	12 818	10 865	23 683	12 518	10 775	23 294	389	2%
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#DIV/0!
Disponibilités	2 447	10 371	12 818	10 865	23 683	12 518	10 775	23 294	389	2%
Charges constatées d'avance	17	-	17	1 226	1 243	16	6 373	6 390	- 5 146	-81%
TOTAL ACTIF	5 189	14 470	19 659	28 491	48 150	19 161	24 718	43 879	4 271	10%
Comptes de liaison	-	549	549	3 361	3 910	-	120	120	3 790	
TOTAL ACTIF AVEC COMPTE DE LIAISON	5 189	15 019	20 208	31 852	52 060	19 161	24 838	43 999	8 061	18%
CAPITAUX PROPRES	2 462	15	2 477	-	2 477	2 386	-	2 386	91	4%
Capital social	2 000	-	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000	-	0%
Réserve légale	19	-	19	-	19	16	-	16	3	19%
Report à nouveau	388	-	388	-	388	307	-	307	80	19%
Résultat de l'exercice	76	15	91	-	91	63	-	63	29	26%
PROVISIONS	-	-	-	4 168	4 168	-	5 267	5 267	- 1 099	
DETTES	2 177	15 003	17 181	24 308	41 489	16 775	19 451	36 226	5 263	15%
Emprunts et dettes financières à court terme	3	0	4	15	18	4	2	6	13	224%
Emprunts et dettes financières diverses à moyen et long terme	-	15 000	15 000	23 484	38 484	15 000	18 980	33 980	4 504	13%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 488	0	1 488	497	1 983	1 079	209	1 288	695	54%
Dettes fiscales et sociales	888	3	891	313	1 204	852	260	852	51	5%
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produits constatés d'avance	-	-	-	16	16	-	-	-	16	#DIV/0!
TOTAL PASSIF	4 639	15 019	19 658	28 492	48 150	19 161	24 718	43 879	4 271	10%
Comptes de liaison	550	-	550	3 360	3 910	-	120	120	3 790	
TOTAL PASSIF AVEC COMPTE DE LIAISON	5 189	15 019	20 208	31 852	52 060	19 161	24 838	43 999	8 061	18%

Au 31/12/2018, le total de l'actif du bilan hors compte de liaison s'élève à 48 150 K€ dont moins de

1 % d'actif immobilisé, 51 % d'actif circulant hors trésorerie, 49 % de trésorerie et 15 % de comptes de régularisation.

L'actif immobilisé net s'élève à 91 K€ soit 419 K€ d'immobilisations brutes desquelles sont retranchés des amortissements cumulés de 328 K€. L'actif immobilisé brut est composé d'immobilisations incorporelles pour 113 K€ (licences et un progiciel de gestion), d'immobilisations corporelles pour 301 K€ (matériel de bureau et informatique, agencements) et d'immobilisations financières pour 5 K€.

L'actif circulant net hors trésorerie et comptes de régularisation s'élève à 23 132 K€ à fin 2018 (dont 4 098 K€ pour les opérations propres, 2 634 K€ pour le fonctionnement et 16 400 K€ pour les concessions). L'évolution en 2018 (+ 4 248 K€) résulte essentiellement des charges constatées d'avance (- 5 146 K€), des autres créances (- 1 138 K€), de la trésorerie (+ 389 K€), des créances clients (+ 2 359 K€) et de la valorisation des stocks (+ 7 609 K€).

Les stocks s'élèvent à 16 447 K€.

Ils comprennent 3 114 K€ de valorisations de terrains à aménager destinés à supporter des opérations d'aménagement dont les traités de concessions ne sont pas encore signés. Il s'agit d'acquisitions réalisées dans le cadre de la convention foncière (opération propre pour La Fab). Ces stocks (3 114 K€, en repli de 2 300 K€) comprennent :

- les valeurs d'achat de 2 terrains (3 055 K€) : 1 à Pessac et 1 à Eysines ;
- les frais d'acquisitions, taxes et redevances diverses des terrains en stock (59 K€).

Le montant total cumulé des achats de terrains depuis la conclusion de la convention d'acquisitions foncières est de 9,223 M€ (12 biens) et celui des cessions et transferts s'élève à 6,168 M€ (10 biens) (cf. § 2.2.1).

Par ailleurs, figurent à l'actif du bilan 13 333 K€ d'encours de production des concessions d'aménagement (en hausse de 9 909 K€) :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 0 K€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 611 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 8 338 K€,
- « Mérignac Marne » pour 841 K€,
- « Bruges – Petit Bruges » pour 103 K€,
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 167 K€,
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 25 K€,
- « Gradignan – Centre-ville pour 61 K€,
- « Le Haillan – Cœur de ville » pour 2 976 K€,
- « Mérignac - Soleil » pour 211 K€.

Les créances clients et autres créances, d'un montant de 6 294 K€ à fin 2018, concernent les créances liées à l'activité concession (2 679 K€), le fonctionnement (2 631 K€) et les opérations propres (984 K€).

Des **charges constatées d'avance** figurent au bilan à fin 2018 pour 1 243 K€ dont 1 226 K€ relèvent des concessions. Il s'agit de la neutralisation des résultats intermédiaires de ces opérations d'aménagement concédées aux risques et profits du concessionnaire :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 2 053 K€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour – 1 146 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 300 K€,
- « Mérignac Marne » pour 13 K€,
- « Bruges – Petit Bruges » pour 0 K€,
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 0 K€,
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 0 K€.

- « Gradignan – Centre-ville pour 0 K€,
- « Le Haillan – Cœur de ville » pour 6 K€,
- « Mérignac - Soleil » pour 0 K€.

Les avances consenties par Bordeaux Métropole se retrouvent dans les dettes de La Fab mais aussi partiellement dans sa trésorerie en 2018. Aussi, La Fab dispose au 31/12/2018 d'une **trésorerie** conséquente de 23,683 M€ au global qui se décompose comme suit :

- 10 371 K€ au titre des opérations propres et totalement liés à la convention foncière (44%)
- 10 865 K€ au titre des concessions (46%) :
 - 821 K€ de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.5),
 - 3 169 K€ de l'opération « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9),
 - 1 359 K€ de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11),
 - 1 241 K€ de l'opération « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.14),
 - 1 040 K€ de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. § 2.2.18),
 - 3 235 K€ de l'opération « Bruges – Petit Bruges ». (cf. § 2.2.16).
- 2 447 K€ de la section fonctionnement (10%), constitués principalement de 2 M€ placés en compte à terme et de 447 K€ sur un compte courant ouvert auprès de la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes.

Au 31/12/2018, le total du passif du bilan hors compte de liaison s'élève à 48 150 K€ dont 5 % de capitaux propres, 9 % de provisions, 80 % de dettes à moyen et long terme et 6 % de dettes à court terme.

Les capitaux propres, grâce au résultat de l'exercice précédent, se renforcent pour atteindre 2 477 K€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, est de 5 % (versus 5 % en 2017 et 7 % en 2016). La Fab est largement dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard des missions que celle-ci lui confie.

Les provisions pour risques et charges relèvent exclusivement des concessions.

Pour mémoire, dans le cadre des écritures d'inventaire de l'Avis CNC 99-05, les concessions sont traitées comme des opérations à long terme dont le résultat est dégagé à l'achèvement. Chaque année les écritures d'inventaire basées sur l'avancement de l'opération, permettent d'équilibrer le résultat soit par des recettes à recevoir soit par des charges prévisionnelles. Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il est constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté.

En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels est nulle. Le degré d'avancement de l'Opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles (coût de revient des éléments cédés) supérieur aux dépenses cumulées comptabilisées au 31/12/2018, aussi une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté est comptabilisée au passif du bilan pour 4 168 K€ contre 5 266 K€ à fin 2017.

Les **dettes à moyen et long terme** (plus d'un an) sont de 38 484 K€ à fin 2018 et se composent de :

- 15 000 K€ au titre des opérations propres et totalement issus de la convention foncière (cf. § 2.2.2).
- 23 484 K€ au titre des concessions :
 - 299,5 K€ de l'avance pour la concession « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.5) ;
 - 2 634 K€ de l'avance pour la concession « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9) ;
 - 13 900 K€ de l'avance pour la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11) ;
 - 2 100 K€ de l'avance pour la concession « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.14) ;
 - 3 300 K€ de l'opération « Bruges – Petit Bruges » (cf. § 2.2.16),
 - 1 200 K€ d l'opération « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. § 2.2.18),
 - 51 K€ de dépôts de garantie versés par les locataires et les vendeurs (cautions lors des promesses de vente) des terrains acquis par La Fab dans le cadre de la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (48 K€) et de la concession « Le Haillan – Cœur de

ville » (2 K€).

Les dettes fournisseurs, d'un montant de 1 983 K€ dont 1 486 K€ émanent du « fonctionnement ».

Les dettes fiscales et sociales, de 691 K€ hors concession, sont relatives aux charges de personnel, aux cotisations sociales, à la TVA et aux autres impôts.

4. EN RESUME SUR LA SITUATION FINANCIERE DE LA FAB POUR L'EXERCICE 2018

Pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, La Fab dispose désormais d'outils, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (24 à fin 2018 dont 10 concessions en cours, cf. § 2.2), d'instances de gouvernance et de travail (CA, AS, AG, CEC, cf. § 2.4.2) et de moyens humains (33 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont évolué en 2018 pour tenir compte des récentes modifications règlementaires et également pour simplifier les assemblées. Les représentants des collectivités et leurs services exercent le contrôle analogue (cf. § 2.4).

Le résultat d'exploitation hors concession s'étoffe en 2018 de 23 K€ pour atteindre + 42 K€. Le résultat financier augmente également de 19 K€ pour s'afficher à + 70 K€. Le résultat exceptionnel croît de moins de 1 K€ pour atterrir à 1 K€. L'impôt sur les sociétés s'alourdit de 14 K€ pour représenter 22 K€. Le résultat net qui en découle croît de 29 K€ pour parvenir à + 91 K€. L'objectif d'équilibre est atteint.

Les conventions d'avance de trésorerie entre La Fab et Bordeaux Métropole ne sont plus systématiquement contractualisées lors de la validation de chaque traité de concession.

La Fab est dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard de la mission que cette dernière lui confie.

5. PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2019

Le Conseil d'administration du 13 décembre 2018 présente ses prévisions pour l'exercice 2019, pour la seule partie fonctionnement.

En K€ - Fonctionnement	Budget 2018	Réalisé 2018	Réalisé 2018 / Budget 2018	Budget 2019	Budget 2019 / Réalisé 2018	Budget 2019 / Budget 2018	Budget PMT 2020 / Budget 2019
Produits d'exploitation	5 118	4 938	-180 -4%	4 807	-131 -3%	-311 -6%	5 099 292 6%
Charges d'exploitation	-5 090	-4 887	203 -4%	-4 769	119 -2%	321 -6%	-5 045 -276 6%
<i>dont charges de personnel</i>	<i>-2 421</i>	<i>-2 326</i>	<i>96 -4%</i>	<i>-2 609</i>	<i>-283 12%</i>	<i>-188 6%</i>	<i>-2 892 -283 11%</i>
Résultat d'exploitation	28	51	23 82%	38	-13 -25%	10 36%	54 16 41%
Résultat financier	0	46	46 #DIV/0!	10	-36 -78%	10 #DIV/0!	
Résultat courant avant impôts	28	97	69 247%	48	-49 -50%	20 72%	
Résultat exceptionnel	0	1	1	0	-1 -100%	0 #DIV/0!	
Impôts sur les bénéfices	0	-22	-22 #DIV/0!	-20	2 -9%	-20 #DIV/0!	
Résultat net	28	76	48 171%	28	-48 -63%	0 1%	

Les indicateurs pour l'exercice 2018 s'avèrent en réalité meilleurs que ceux budgétés (+ 23 K€ de résultat d'exploitation, + 46 K€ de résultat financier et + 48 K€ de résultat net).

Les prévisions 2019 sont proches de celles du budget 2018 mais inférieures au réalisé 2018 (- 13 K€ de résultat d'exploitation, - 48 K€ de résultat net).

Les charges de personnel passeraient de 2,3 M€ en 2018 à 2,6 M€ en 2019, soit une hausse d'environ 12 %.

Ainsi, à fin 2019, le résultat d'exploitation atteindrait + 38 K€ et le résultat net + 28 K€.

Le plan à moyen terme (PMT) pour l'année 2020 affiche un résultat d'exploitation en amélioration significative (+ 16 K€, soit + 41 %) par rapport au budget 2019.

Sur le plan capitalistique, la proposition de l'intégration de la ville de Martignas-sur-Jalle dans le capital de La Fab, approuvée par le CA du 28 février 2013, n'est pas effective à fin 2018. Cette commune, qui a intégré Bordeaux Métropole le 1^{er} juillet 2013, est la seule ne faisant pas partie de La Fab. L'AS du 11 juin 2015 a annoncé la relance du processus, à commencer par les accords à obtenir des Conseils de Bordeaux Métropole et de la ville de Martignas. Au moment de la rédaction du rapport, la commune ne s'est pas prononcée sur son intégration.

Parmi 13 chantiers en cours sur la mise en œuvre des îlots (cf. § 2.3.3), 3 opérations sont retirées du plan de charge 2019.

2 nouvelles concessions seront notifiées en 2019 au titre du programme « 50 000 logements » : « Pessac – Pontet sud » et « Saint-Médard-en-Jalles – Dupérier ».

LA FAB

Identité

Dénomination sociale :	LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE (La Fab)
Forme juridique :	Société publique locale (SPL)
Date de constitution (immatriculation) :	24/04/2012
Durée :	99 ans
Objet social :	Conduite et développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et à l'aménagement économique de la métropole bordelaise
Siège social :	Bordeaux Métropole, esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	M. Jacques Mangon (CA du 13/06/2014)
Président Directeur Général :	M. Jacques Mangon (CA du 13/06/2014)
Directeur Général délégué :	M. Jérôme Goze (CA du 13/06/2014, du 1/09/2014 au 31/08/2019)

Capital social et composition en €

En 2018

Valeur unitaire de l'action : 10 €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA	représentants à l'AS	représentants à l'AG	représentants au CEC
Bordeaux Métropole	1 186 000	59,30%	118 600	10	M. Jacques Mangon (président) M. Bernard Junca (vice-président) Mme Christine Bost Mme Isabelle Boudineau M. Alain Cazabonne Mme Sylvie Cassou-Schotte M. Michel Duchène Mme Martine Jardiné M. Michel Labardin Mme Anne-Marie Tournepiche		M. Jacques Mangon	M. Jacques Mangon Mme Christine Bost M. Michel Labardin
Commune Bordeaux	160 000	8,00%	16 000	1	Mme Elisabeth Touton		Mme Elisabeth Touton	Mme Elisabeth Touton
Commune Ambarès et Lagrave	17 160	0,86%	1 716			M. Michel Héritié	M. Michel Héritié	
Commune Ambès	4 450	0,22%	445			M. Kevin Subrenat	M. Kevin Subrenat	
Commune Artigues-Près-Bordeaux	8 590	0,43%	859			Mme Anne-Lise Jacquet	Mme Anne-Lise Jacquet	
Commune Bassens	8 720	0,44%	872			M. Jean-Pierre Turon	M. Jean-Pierre Turon	
Commune Bègles	35 240	1,76%	3 524			M. Jean-Etienne Surfève-Bazeille	M. Jean-Etienne Surfève-	
Commune Blanquefort	20 520	1,03%	2 052			Mme Véronique Ferreira	Mme Véronique Ferreira	
Commune Bouliac	4 090	0,20%	409			M. Dominique Alcalá	M. Dominique Alcalá	
Commune Bruges	17 900	0,90%	1 790			Mme Brigitte Terraza	Mme Brigitte Terraza	
Commune Carbon Blanc	9 160	0,46%	916			M. Gérard Pinston	M. Gérard Pinston	
Commune Cenon	29 890	1,49%	2 989			M. Max Guichard	M. Max Guichard	
Commune Eysines	25 470	1,27%	2 547			Mme Evelyne Frénais	Mme Evelyne Frénais	
Commune Floirac	20 790	1,04%	2 079			M. Vincent Leraut	M. Vincent Leraut	
Commune Gradignan	30 670	1,53%	3 067			M. Gérard Fabia	M. Gérard Fabia	
Commune Le Bouscat	30 790	1,54%	3 079			M. Bernard Junca	M. Bernard Junca	
Commune Le Haillan	11 480	0,57%	1 148			Monique Dardaü	Mme Andréa Kiss	
Commune Le Taillan Médoc	11 480	0,57%	1 148			Mme Agnès Laurence-Versepey	Mme Agnès Laurence-	
Commune Lormont	27 320	1,37%	2 732			M. Jean Touzeau	M. Jean Touzeau	M. Jean Touzeau
Commune Mérignac	100 000	5,00%	10 000	1	M. Thierry Trijoulet		M. Thierry Trijoulet	
Commune Pampouy	9 610	0,48%	961			M. Jean-Michel Seintignan	M. Jean-Michel Seintignan	
Commune Pessac	90 000	4,50%	9 000	1	M. Franck Raynal		M. Franck Raynal	M. Franck Raynal
Commune St Aubin de Médoc	7 440	0,37%	744			M. Bernard Barbeau	M. Bernard Barbeau	
Commune St Louis de Mont ferrand	2 710	0,14%	271			M. Jacky Bachelier	M. Jacky Bachelier	
Commune St Médard en Jalles	36 130	1,81%	3 613			M. Jacques Mangon	M. Jacques Mangon	
Commune St Vincent de Paul	1 430	0,07%	143			M. Gilles Beraud-Sudreau	M. Gilles Beraud-Sudreau	
Commune Talence	54 280	2,71%	5 428			M. Alain Cazabonne	M. Alain Cazabonne	
Commune Villenave d'Omon	38 880	1,93%	3 888			M. Patrick Pujol	M. Patrick Pujol	
				5	Mme Anne-Lise Jacquet Mme Agnès Laurence-Versepey M. Patrick Pujol Mme Brigitte Terraza M. Jean-Pierre Turon			
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI	2 000 000	100,00%	200 000	18	18	24	28	6
TOTAL PRIVES	0	0,00%	0	0				
TOTAL GENERAL	2 000 000	100,00%	200 000	18				

Principaux indicateurs hors concession (en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires hors concession	3 922	3 744	4 501	4 758
Résultat d'exploitation	62	54	19	42
Résultat net	86	87	63	91
Effectif au 31/12	24	30	30	33
Effectif moyen annuel	20	27	30	32
Capitaux propres	2 236	2 323	2 386	2 477



-  HELIOS : comptabilité publique
-  ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : VILLE SAINT MEDARD EN JALLES (33)

Utilisateur : Desrosier Céline

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Délibérations
Numéro de l'acte:	DG19_125
Date de la décision:	2019-11-20 00:00:00+01
Objet:	RAPPORT ANNUEL 2018 DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DE LA SPL LA FAB. APPROBATION
Documents papiers complémentaires:	NON
Classification matières/sous-matières:	9.1 - Autres domaines de compétences des communes
Identifiant unique:	033-213304496-20191120-DG19_125-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
033-213304496-20191120-DG19_125-DE-1-1_0.xml	text/xml	891
nom de original:		
DG19_125.pdf	application/pdf	13350204
nom de métier:		
99_DE-033-213304496-20191120-DG19_125-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	13350204

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	25 novembre 2019 à 09h03min13s	Dépôt initial
En attente de transmission	25 novembre 2019 à 09h03min20s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	25 novembre 2019 à 09h03min26s	Transmis au MI
Acquittement reçu	25 novembre 2019 à 09h04min02s	Reçu par le MI le 2019-11-25