

VILLE DE  
SAINT MÉDARD  
EN JALLES



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

### RAPPORT ANNUEL 2020 DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DE LA SPL LA FAB. APPROBATION

#### Séance du 9 novembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le neuf novembre à 18:30.

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 Stéphane Delpeyrat, maire.**

#### Présents :

M Delpeyrat, M Trichard, Mme Bru, M Cristofoli, Mme Marenzoni, M Cases, Mme Guérin, M Apoux, Mme Canouet, M Royer, Mme Pouban, M Joussaume, Mme Feytout-Perez, M Tartary, M Claverie, Mme Durand, M Roscop, Mme Berbis, M Mallein, Mme Pomi, M Morisset, M Croizet, Mme Laplace, Mme Martin, Mme Ersin, M Mangon, M Bessière, Mme Courrèges, M Augé, Mme Picard, M Acquaviva, M Hélaudais, Mme Guillot

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

Mme Fize à Mme Martin  
M Capouillez à Mme Marenzoni  
Mme Rigaud à M Delpeyrat  
M Grémy à Mme Durand  
M Deau à M Cristofoli  
Mme Vaccaro à Mme Picard

**Secrétaire de séance : Mme Marie-Dominique Canouet.**

La séance est ouverte,

Délibération du : 9 novembre 2021  
Rendue exécutoire le : 12 novembre 2021  
Publiée le : 12 novembre 2021

Signé : Le maire Stéphane Delpeyrat

# Délibération du conseil municipal

Séance du 9 novembre 2021

## RAPPORT ANNUEL 2020 DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DE LA SPL LA FAB. APPROBATION

M Jean-Luc Trichard, Adjoint au Maire délégué Urbanisme, aménagement et paysage, transports collectifs et forêts, 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.

Synthèse de l'exercice 2020 de la SPL La FAB :

### La vie sociale

Actes les plus importants en 2020 présentés dans les instances :

- Présentation du Bilan de la mandature 2014-2020 ainsi que du bilan social de La Fab et distribution d'un carnet Moleskine : retracer ce qui a été fait, rendre compte de la complexité du travail de La Fab, tout en traçant quelques perspectives pour la suite.
- Présentation de l'outil d'évaluation de l'impact environnemental (NEST®) adapté aux opérations pilotées et mises en œuvre par La Fab par Nobatek.
- Renouvellement des instances : Conseil d'administration, Assemblée Spéciale, Comité d'engagement et de contrôle et Commission d'appel d'offres.
- Nomination d'une nouvelle Présidente Directrice Générale pour la durée de son mandat d'administratrice.

### Les relations contractuelles avec Bordeaux Métropole

- Accord-cadre 2016-2020 et marchés subséquents 2020 pour la mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler ».
- Avenants aux traités de concessions Le Bouscat - Libération, Mérignac - Marne et Mérignac – Soleil.
- Approbation du renouvellement de la créance remboursable avec Bordeaux Métropole permettant le financement de la convention foncière.

### 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 15M€.

### 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. Les conditions sanitaires, notamment pendant le premier confinement, ont impacté les capacités de La Fab à rencontrer des partenaires, les contacts se sont poursuivis en visio.

En parallèle La Fab a procédé à la rédaction du futur accord cadre et a réalisé un bilan du programme en pointant les réussites et les éléments à approfondir. Par ailleurs, à la lumière de cette évaluation, des actions et projets réalisés dans le précédent contrat, un travail a été mené pour identifier des nouveaux sites d'intervention. L'ensemble de ces réflexions a trouvé sa concrétisation dans le nouvel accord cadre validé par le Conseil métropolitain de décembre 2020.

Au niveau de la mise en œuvre des îlots, l'ensemble de la production représente 750 logements. Les opérations d'aménagement sont au nombre de 16 opérations activées et représentent environ 10 500 logements, parmi lesquelles 9 traités de concessions signés. Les premières livraisons sont intervenues pour un total d'environ 1 250 logements dont 620 hors opérations d'aménagement. Le Programme « Habiter, s'épanouir » représente environ 11 300 logements (îlots, opérations d'aménagement, concessions).

### **L'activité opérationnelle de l'exercice - Programme Aménagement Économique**

La Fab organise et participe à diverses réunions avec Bordeaux Métropole et les communes. Plusieurs échanges ont également eu lieu avec la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, la CCI, In Cité, Odeys, Bordeaux Sciences Agro ...

7 études sont en cours à des stades divers sur les secteurs de Bordeaux, Blanquefort, Le Bouscat, Bruges, Floirac et Lormont. 2 traités de concessions sont signés sur les communes de Saint-Médard-en-Jalles et du Haillan.

Poursuite de l'appel à manifestation d'intérêt aménagement économique AIRE : La Fab assure la mise en œuvre des 2 éditions, en appui de Bordeaux Métropole et en accord avec les communes.

### **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 de rester au « juste prix », afin de permettre l'élaboration d'un projet réaliste.

Les acquisitions réalisées à fin 2020 représentent 14 biens pour 10,311 M€ et 279 K€ de frais liés aux acquisitions.

### **L'activité opérationnelle de l'exercice - Concessions**

Onze 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'Ormon - 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 m<sup>2</sup> cessibles)
- Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV (30 500 m<sup>2</sup> cessibles)
- Gradignan - Centre-ville (environ 1 000 logements)
- Le Haillan - Cœur de ville (environ 500 logements)
- Mérignac - Soleil (environ 2 800 logements)
- Pessac - Le Pontet (environ 330 logements)

### **La situation financière**

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Le huitième exercice social de La Fab couvre la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020.

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 (hors convention foncière et concessions) est de 27,5 K€ ; l'actif immobilisé est de 68 K€, pour un actif circulant de 28 215 K€, dont 27 309 K€ de

disponibilités (2 511 K€ concernant la société et 24 798 K€ concernant la gestion du pool de trésorerie des concessions).

Les capitaux propres de la société sont de 2 554 K€, les dettes de la structure sont de 931 K€.

La convention foncière présente un résultat net bénéficiaire de 8,3 K€.

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 2020 joint en annexe.

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

**Approuve** le rapport 2020 de l'Assemblée Spéciale de la SPL La Fab.

Les conclusions mises aux voix sont adoptées à **38 POUR, 0 CONTRE et 1 ABSTENTION(S)**.

Fait et délibéré à Saint-Médard-en-Jalles

le 9 novembre 2021

pour expédition conforme

Le maire,



Stéphane Delpeyrat

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

## Exercice 2020

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%
Villenave d'Ornon	38 680 €	3 868	1,93%
Bordeaux Métropole	1 186 000 €	118 600	59,30%
<b>TOTAL</b>	<b>2 000 000 €</b>	<b>200 000</b>	<b>100,00%</b>

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 (Annexe 1) ainsi qu'un suivi des conventions liant La Fab et Bordeaux Métropole (Annexe 2).

## 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 dont 11 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 ses actionnaires et prévues par les statuts et le règlement intérieur 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 diminue de 12 K€ en 2020 et atteint +32 K€. Le résultat financier diminue de 6 K€ pour s'afficher à + 19 K€. Le résultat exceptionnel présente un solde négatif de 0.3 K€. L'impôt sur les sociétés diminue de 5 K€ pour représenter 14 K€. Le résultat net qui en découle diminue de 14 K€ pour atteindre + 36 K€. L'objectif d'équilibre est atteint.

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 2020, La Fab poursuit la conduite de ses opérations dans le cadre de l'accord-cadre, de la convention foncière et des 11 concessions notifiées par la métropole. De nouvelles notifications de concessions sont en cours de préparation. Le résultat net prévisionnel pour 2021 est évalué à + 36 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 :

<b>REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX</b>	<b>2020</b>	<b>2021*</b>
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	3	2
Nombre de réunions de l'Assemblée spéciale (AS)	3	2
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)	1	1
Nombre de réunions de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)		1
<b>CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2021*</b>
Publics	Oui (1)	Oui (2)
Privés	Sans objet	Sans objet
<b>EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL</b>	<b>2020</b>	<b>2021*</b>
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Oui (3)

\*Jusqu'à la date de rédaction du rapport : Septembre 2021.

(1) Suite aux élections municipales de mars et juin 2020, les administrateurs publics représentant les 28 actionnaires ont été remplacés :

- Pour Bordeaux Métropole, suite à la délibération n°2020-146 du Conseil métropolitain du 24 juillet 2020, M. Bernard JUNCA, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Alain CAZABONNE, M. Michel DUCHENE, Mme Martine JARDINE et Mme Anne-Marie TOURNEPICHE ont été remplacés par Mme Marie-Claude NOEL, Mme Harmonie LECERF, Mme Pascale BRU, Mme Typhaine CORNACCHIARI, Mme Emmanuelle AJON et M. Benoît RAUTUREAU. Mme Christine BOST, M. Jacques MANGON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE et M. Michel LABARDIN demeurent représentants.
- Pour la commune de Bordeaux, suite à la délibération n°2020-118 du Conseil municipal du 23 juillet 2020, Mme Elisabeth TOUTON a été remplacée par M. Bernard Louis BLANC.
- Pour la commune de Mérignac, suite à la délibération n°2020-048 du Conseil municipal du 10

juillet 2020, M. Thierry TRIJOLET demeure représentant.

• Pour la commune de Pessac, suite à la délibération n°2020-215 du Conseil municipal du 29 septembre 2020, M. Franck RAYNAL a été remplacé par M. Ludovic BIDEAU.

(2) Suite à la délibération n°2021-2 du Conseil métropolitain du 29 janvier 2021, M. Jean-Jacques PUYOBRAU remplace Mme Emmanuelle AJON décédée en décembre 2020.

(3) Suite à la prise de participation de Martignas-sur-Jalle au capital de La Fab, Bordeaux Métropole a cédé des actions à ce nouvel actionnaire en conservant sa qualité d'actionnaire majoritaire.

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	20/02/2020	<p>Approbation du PV de l'AS du 12/12/2019.            Approbation des comptes de l'exercice 2019.            Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2019.            Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.            Présentation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2019.            Présentation du suivi de l'activité.            Bilan de la mandature juin 2014 - mars 2020.</p>
CA	20/02/2020	<p>Approbation du PV du CA du 12/12/2019.            Approbation des comptes de l'exercice 2019.            Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2019.            Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.            Présentation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2019.            Présentation du suivi de l'activité.            Présentation du suivi des marchés.            Bilan de la mandature juin 2014 - mars 2020.</p>
AGO	25/06/2020	<p>Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2019.            Présentation des comptes de l'exercice 2019 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes.            Constat de l'existence d'un résultat de + 49 526,85 € et décision d'affectation de 2 476,34 € à la réserve légale et du solde du résultat au report à nouveau.            Approbation et ratification de l'autorisation donnée par le CA de passer les conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code de commerce.</p>
AS	24/09/2020	<p>Présentation des instances juridiques et du contrôle analogue.            Prise d'acte de la désignation des nouveaux membres de l'AS.            Désignation des 5 représentants de l'AS au CA.            Election du Président de l'AS.            Approbation du PV de l'AS du 20/02/2020.            Information sur les Comptes Rendus Financiers et d'Activités 2019 des 11 concessions des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler ».            Avenant n°3 au Traité de concession Le Bouscat - Libération centre-ville            Avenant n°1 au Traité de concession Mérignac - Marne            Avenant n°1 au Traité de concession Mérignac – Soleil            Accord-cadre 2021-2026, marché subséquent 2021 : Méthode et calendrier.            Présentation du suivi de l'activité.</p>

		Projet d'intégration de Martignas-sur-Jalle au capital social.
CA	24/09/2020	Présentation des instances juridiques et du contrôle analogue. Prise d'acte de la désignation des nouveaux administrateurs. Election du Président du CA. Modalité d'exercice de la Direction Générale et Nomination du Directeur Général. Fonctionnement de la CAO et désignation des membres. Fonctionnement du CEC et désignation des membres. Approbation du PV du CA du 20/02/2020. Information sur les Comptes Rendus Financiers et d'Activités 2019 des 11 concessions des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler ». Avenant n°3 au Traité de concession Le Bouscat - Libération centre-ville Avenant n°1 au Traité de concession Mérignac - Marne Avenant n°1 au Traité de concession Mérignac – Soleil Accord-cadre 2021-2026, marché subséquent 2021 : Méthode et calendrier. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés. Projet d'intégration de Martignas-sur-Jalle au capital social.
AS	10/12/2020	Finalisation installation des instances. Approbation du PV de l'AS du 24/09/20. Lecture du « Rapport des représentants de l'Assemblée Spéciale au Conseil d'administration de La Fab – Exercice 2019 ». Comptes prévisionnels 2020 et plan à moyen terme 2021-2026. Accord-cadre 2021-2026 entre Bordeaux Métropole et La Fab et marchés subséquents 2021. Rapport annuel sur la convention foncière et reconduction de la créance. Présentation d'une initiative particulière : outil d'évaluation de l'impact environnemental (NEST®) adapté aux opérations pilotées et mises en œuvre par La Fab. Présentation du suivi d'activité.
CA	10/12/2020	Finalisation installation des instances. Approbation du PV du CA du 24/09/20. Comptes prévisionnels 2020 et plan à moyen terme 2021-2026. Accord-cadre 2021-2026 entre Bordeaux Métropole et La Fab et marchés subséquents 2021. Rapport annuel sur la convention foncière et reconduction de la créance. Présentation d'une initiative particulière : outil d'évaluation de l'impact environnemental (NEST®) adapté aux opérations pilotées et mises en œuvre par La Fab. Présentation du suivi des marchés. Présentation du suivi d'activité.
AS	25/03/2021	Approbation du PV de l'AS du 10/12/2020. Approbation des comptes de l'exercice 2020. Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2020. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce. Mise à jour des statuts de La Fab suite aux récentes dispositions légales. Présentation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AG Mixte. Agrément de la cession d'actions de Bordeaux Métropole à la commune de Martignas-sur-Jalle.



		Créance remboursable sur convention foncière La Fab – Bordeaux Métropole. Présentation du Suivi d'activité.
CA	25/03/2021	Prise d'acte de la désignation du nouvel administrateur pour Bordeaux Métropole. Approbation du PV du CA du 10/12/2020. Approbation des comptes de l'exercice 2020. Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2020. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code de commerce. Mise à jour des statuts de La Fab suite aux récentes dispositions légales. Présentation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AG Mixte. Agrément de la cession d'actions de Bordeaux Métropole à la commune de Martignas-sur-Jalle. Créance remboursable sur convention foncière La Fab – Bordeaux Métropole. Présentation du suivi d'activité. Présentation du suivi des marchés.
AS	24/06/21	Prise d'acte de la désignation du nouveau représentant de Martignas-sur-Jalle Approbation du PV de l'AS du 25/03/21 Présentation de l'« Etude des capacités budgétaires des ménages » réalisée par ADEQUATION – février 2021 Présentation du suivi d'activité
CA	24/06/21	Approbation du PV du CA du 25/03/21 Présentation de l'« Etude des capacités budgétaires des ménages » réalisée par ADEQUATION – février 2021 Présentation du suivi d'activité Présentation du suivi des marchés
AG Mixte	24/06/21	Approbation de la mise à jour des statuts Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2020. Présentation des comptes de l'exercice 2020 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes. Constat de l'existence d'un résultat de + 35 816,06 € et décision d'affectation de 1 790,80 € à la réserve légale et du solde du résultat au report à nouveau. Approbation et ratification de l'autorisation donnée par le CA de passer les conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code de commerce.

### **Période du 1/01/2020 au 23/09/2020**

Le Président du Conseil d'administration, Monsieur Jacques Mangon représentant de Bordeaux Métropole, a été désigné par délibération du Conseil d'administration du 13 juin 2014, pour la durée de son mandat d'administrateur. Il a également été désigné en tant que Directeur général, dans les mêmes conditions.

### **A partir du 24/09/2020**

La Présidente du Conseil d'administration, Madame Christine Bost représentante de Bordeaux Métropole, a été désignée par délibération du Conseil d'administration du 24 septembre 2020, pour la durée de son mandat d'administratrice. Elle a également été désignée en tant que Directrice générale, dans les mêmes conditions.

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

### **2.1. Faits marquants antérieurs à 2020**

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.

En 2018, un contrôle de la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (Dirrecte) avait été diligenté sur le respect des délais de paiement des factures fournisseurs de juillet à décembre 2017.

En 2019, la procédure de contrôle citée ci-dessus a été cloturée, aucun manquement à la réglementation en matière de délais de paiement n'ayant été relevé. La société a été notifiée mi-janvier 2019 d'un contrôle URSSAF débutant fin janvier. Ce contrôle est terminé et ne donnera lieu à aucun redressement, seules des observations non chiffrées ayant été formulées à l'examen des documents consultés. Le contrôleur a également réalisé l'audit de l'ensemble des prestataires de La Fab et n'a décelé aucune anomalie dans le paiement de leurs cotisations sociales.

### **2.2. Relations contractuelles**

En 2020, plusieurs conventions lient La Fab et Bordeaux Métropole. Un suivi commenté est joint en annexe (Annexe 2), référencée selon la nomenclature suivante :

### Suivi des conventions en lien avec la société

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

2.2.2 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole

2.2.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

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

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

2.2.6 Accord-cadre 2021-2026 et marchés subséquents 2021 pour la mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » avec La Fab

### Suivi des conventions en lien avec les concessions d'aménagement

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

2.2.8 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Eysines Carès Cantinolle » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle »

2.2.9 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse »

2.2.10 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Mérignac Marne » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Mérignac Marne »

2.2.11 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Bruges – Petit Bruges » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Bruges – Petit Bruges »

2.2.12 Concession d'aménagement économique pour la réalisation de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins »

2.2.13 Concession d'aménagement économique la réalisation de l'opération « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV »

2.2.14 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Gradignan – Centre-ville » avec Bordeaux Métropole et Convention de participation financière dans le cadre de la concession d'aménagement « Gradignan – Centre-ville »

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

2.2.16 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Mérignac - Soleil » avec Bordeaux Métropole et Convention tripartite de participation financière dans le cadre de la concession d'aménagement « Mérignac - Soleil »

2.2.17 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Pessac – Le Pontet » avec Bordeaux Métropole

### **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 2020 se résume comme suit :

#### **2.3.1 Programme « Habiter, s'épanouir »**

##### **Animation de la démarche**

Courant 2020, La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche. Les conditions sanitaires, notamment pendant le premier confinement, ont impacté les capacités de La Fab à rencontrer des partenaires, les contacts se sont poursuivis en visio.

En parallèle La Fab a procédé à la rédaction du futur accord cadre. A cette occasion a été réalisé un bilan du programme « Habiter, s'épanouir » en pointant les réussites et les éléments à approfondir. Par ailleurs, à la lumière de cette évaluation, des actions et projets réalisés dans le précédent contrat, un travail a été mené pour identifier des nouveaux sites d'intervention. L'ensemble de ces réflexions a trouvé sa concrétisation dans le nouvel accord cadre validé par le Conseil métropolitain de décembre 2020.

##### **Mise en œuvre et suivi des îlots**

L'ensemble de la production sur les îlots (îlots isolés hors aménagement) représente environ 750 logements.

Les premières livraisons sont intervenues à Bassens - Cité de la Gare (Escale verte), Pessac - Cité des métiers, Bordeaux - Résidence du lac (Phase 1 et 2), Mérignac - Langevin, Eysines - Martin Porc, Villenave d'Ornon Aristide Briand phase 1, le Bouscat Libération (phase 1), Mérignac avenue de la Somme et Pichey, Bassens centre-ville pour un total d'environ 1 250 logements dont 620 hors opérations d'aménagement.

Plusieurs chantiers se poursuivent : Le Bouscat (phase 2), Villenave d'Ornon, Eysines, Mérignac Soleil. 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.

##### **Préparation de l'engagement d'opérations d'aménagement**

Des études pré-opérationnelles d'aménagement ont été engagées depuis 2013 et poursuivies en 2020, en lien parfois très étroits avec les îlots. 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.

16 opérations sont ainsi activées, représentant environ 10 500 logements, dont 9 concessions signées.

Le programme « Habiter, s'épanouir » représente environ 11 300 logements (îlots, opérations d'aménagement, concessions)

#### **2.3.2 Programme « Entreprendre, travailler »**

##### **Animation de la démarche**

Durant l'année 2020, quatre principaux axes ont constitué cette mission.

La poursuite des échanges avec la Chambre des métiers et Bordeaux Métropole sur les besoins des entreprises cibles, PME, PMI, artisans et les prix et caractéristiques des produits issus de AIRE ainsi que les méthodes d'approche des capacités financières de ces entreprises.

L'impact de la crise sanitaire et économique sur la commercialisation des projets en cours de mise au point : ralentissement, retrait, conditions défavorables. Des réflexions ont été conduites sur des cas concrets (Bordeaux - Ravezies, Bassens, Blanquefort - Duvert) avec In Cité dans l'éventualité d'une intervention de leur part.

Les réflexions spécifiques avec Odeys, et Bordeaux Sciences Agro respectivement sur les constructions durables (salon Aquibat) et la relocalisation de productions agricoles.

Enfin le dernier trimestre a été mis à profit pour réaliser le bilan du programme « Entreprendre, travailler » et faire aboutir les réflexions initiées durant l'année, portant sur les sites potentiels de projets et les orientations programmatiques ou thématiques, au travers du nouvel accord-cadre 2021-2026.

### **Préparation de l'engagement d'opérations d'aménagement**

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 2019, 7 études sont en cours sur les secteurs de Bordeaux, Blanquefort, Le Bouscat et Bruges, Lormont Quai Carriet, Floirac – Le Canon et Gaston Cabannes.

Depuis 2017, l'Appel à manifestation d'intérêt pour l'aménagement économique de Bordeaux Métropole Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre, (AMI AIRE) se poursuit. 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 (1ère et 2ème édition), en appui de Bordeaux Métropole et en accord avec les communes.

#### **2.3.3 Acquisitions foncières et immobilières**

La convention d'action foncière (cf. § 2.2.1) a permis en 2020 la recherche de terrains. Ainsi, depuis sa conclusion, la convention a permis l'acquisition cumulée de 14 biens pour 10,311 M€ et 279 K€ de frais liés aux acquisitions.

Le montant total cumulé depuis la conclusion de la convention des cessions et transferts s'élève à 8,773 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.

#### **2.3.4 Concessions d'aménagement**

Onze 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 2020 est le suivant :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. Annexe 2 point 2.2.7) en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2014. La clôture de l'opération est prévue décembre 2022. Les travaux de VRD et des espaces publics sont en cours de finition.
- « Eysines Carès Cantinolle » (cf. Annexe 2 point 2.2.8), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Les premiers espaces publics ont été livrés tels que les rues Bertrand Triat (2020) et Martin Porc (2021) et les premiers espaces publics paysagers tels que le jardin de Cantinolle. Les livraisons de logements « Les Longères de Carès » sont réalisées et les travaux sont engagés sur le programme « Esprit des Jalles ».
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. Annexe 2 point 2.2.9), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Les espaces publics (Contre allée, place Aristide Briand) ont été livrés et l'ensemble de la phase 1 (logements et commerces) autour de la place Aristide Briand ont été livrés.
- « Mérignac Marne » (cf. Annexe 2 point 2.2.10), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Les travaux d'espaces publics démarreront en septembre 2021.
- « Bruges – Petit Bruges » (cf. Annexe 2 point 2.2.11), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. La durée de la concession est recalée sur la réalité opérationnelle soit une fin prévue en février 2025. Les travaux des VRD commenceront courant 2021.

- « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. Annexe 2 point 2.2.12), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Les travaux ont démarré en février 2020 puis ont été stoppés par le 1er confinement. La fin des travaux est prévue pour fin août 2021. La prise en compte des différentes solutions concernant la compensation environnementale a demandé une mobilisation importante courant 2020.
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » (cf. Annexe 2 point 2.2.13), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les travaux commencés en 2019 ont été achevés au 1er trimestre 2021 et l'ouverture au public a eu lieu en mai 2021. Concernant la commercialisation, 5 lots sur 11 sont réservés.
- « Gradignan – Centre-ville » (cf. Annexe 2 point 2.2.14), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. L'opération est en phase d'acquisition des terrains. Le calendrier opérationnel est retardé compte tenu de l'existence d'un squat dans les bâtiments propriétés du CCAS.
- « Le Haillan – Cœur de ville » (cf. Annexe 2 point 2.2.15), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. L'opération est en phase d'acquisition foncière.
- « Mérignac – Soleil » (cf. Annexe 2 point 2.2.16), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les chantiers logements sont en cours sur les premiers îlots opérationnels. 140 premiers logements ont été livrés (Ilot Sogara). Les marchés sont signés pour les premiers travaux de raccordement aux réseaux.
- « Pessac – Le Pontet Sud » (cf. Annexe 2 point 2.2.17), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en novembre 2019. L'ensemble des études opérationnelles ont été achevées permettant le lancement de la consultation des marchés de travaux des VRD et des espaces publics (courant été 2021).

### 2.3.5 Communication et recherche-développement

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

La crise sanitaire liée au COVID-19 ainsi que la période de réserve due aux élections municipales ont eu un impact direct sur la communication de La Fab : seule la communication aux riverains dans le cadre d'opérations d'aménagement déjà engagées a pu être développée, notamment vis-à-vis de travaux modifiant l'organisation des circulations de proximité.

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

- La création et la mise en forme de son bilan de mandature, pour une parution en février 2020. Ce dernier a été distribué à l'ensemble des administrateurs de La Fab lors du dernier conseil d'administration et de la dernière assemblée spéciale de la mandature. Il présente le rôle et l'organisation de La Fab ainsi que la mise en œuvre de ses deux programmes, le bilan financier des six dernières années, les différents temps forts ayant ponctué cette période, l'avancée des opérations pilotées par La Fab et le bilan social de la société.
- La création et à la mise à jour du nouveau site internet de La Fab afin de le rendre plus ergonomique et accessible au grand public : l'entrée en phase chantier d'un nombre certain d'opérations multiplie les demandes d'informations d'habitants.

Par ailleurs, La Fab a un marché de « suivi photographique et regard libre » lui permettant de photographier l'ensemble des opérations des programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler ».

Une convention entre La Fab et Nobatek (structure adossée à des Laboratoires de recherche de l'université de Bordeaux) a été signée le 25 octobre 2016 et le partenariat Recherche et Développement NOBATEK – La Fab a été présenté 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.

Lors du CA du 12/12/2019 une présentation de la convention de recherche & développement autour de l'outil d'évaluation de l'impact environnemental (NEST®) adapté aux opérations pilotées et mises en œuvre par La Fab est faite par Nobatek. En conseil d'administration du 10/12/20, la société

Nobateck a présenté l'outil d'évaluation de l'impact environnemental (NEST®) adapté aux opérations pilotées et mises en oeuvre 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 Nobateck. A fin 2020, 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 SPL :**

- 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.*

En 2020, la crise sanitaire liée au COVID-19 ainsi que les élections municipales de mars et juin puis le renouvellement des diverses instances de Bordeaux Métropole et de La Fab ont eu un impact sur l'organisation et la tenue des diverses instances. La Fab a pu tester la visioconférence pour ses instances, une ordonnance le permettant pendant les phases de confinement.

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 peut être 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, en amont de chaque Conseil d'administration.

En 2020, la composition du CEC a été renouvelée suite aux instances d'installation de La Fab en septembre et il s'est réuni par 2 fois (février et décembre).

Les CEC ont abordé en 2020 des sujets divers tels que le suivi de l'avancement des opérations, les nouvelles conventions et leurs avenants, la prospective foncière, l'intégration au capital

social de Martignas sur Jalle, le suivi des marchés subséquents en cours, l'accord-cadre 2021-2026 et la prévision des marchés subséquents 2021, les prévisions budgétaires.

- De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2020 (3 séances).
- De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au Conseil d'administration. L'AS se tient de manière concomitante à la réunion du Conseil depuis 2018, ce qui est conforme en 2020 (3 séances).
- D'une **Assemblée générale ordinaire** d'approbation des comptes, ce qui est conforme en 2020 (1 séance).
- D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 24/11/2020.
- De « **reportings** » réguliers de l'activité opérationnelle auprès des services des **collectivités concernées (Bordeaux Métropole)**. Ce document fait l'objet d'un échange avec les services de Bordeaux Métropole (Direction générale Valorisation du territoire) et le Comité d'engagement et de contrôle.

Le schéma ci-après résume les tâches de contrôle analogue 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

## **2.5 Relations de suivi entre Bordeaux Métropole et La Fab**

Le suivi opérationnel et financier des concessions en cours a été présenté le 1<sup>er</sup> juillet 2020 par la direction de La Fab à l'attention des services financiers de Bordeaux Métropole.

## **3. SITUATION FINANCIERE DE LA FAB**

L'exercice 2020 constitue le huitième exercice fiscal. Pour mémoire, le premier exercice fiscal s'est déroulé d'avril 2012 à décembre 2013 (21 mois).

Pour mémoire, 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. La direction de la SPL indique que cette procédure s'est achevée le 18 octobre 2017 sans rectification.

Pour mémoire, la société a été notifié par la Dirrecte le 27 juin 2018 d'un contrôle du respect des délais de paiement des factures fournisseurs sur la période du 1/07/2017 au 31/12/2017. Ce contrôle est clos au 31 décembre 2019.

La société a été notifiée mi-janvier 2019 d'un contrôle URSSAF débutant fin janvier. Ce contrôle est



terminé et ne donnera lieu à aucun redressement, seules des observations non chiffrées ayant été formulées à l'examen des documents consultés. Le contrôleur a également réalisé l'audit de l'ensemble des prestataires de La Fab et n'a décelé aucune anomalie dans le paiement de leurs cotisations sociales.

### 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 2020, le total des produits d'exploitation est de 14 546 K€ (contre 26 850 K€ en 2019) et le total des charges d'exploitation est de 14 515 K€ (contre 26 806 K€ en 2019).

Hors concession d'aménagement, le total des produits d'exploitation est **5 069 K€** (contre 4 131 K€ en 2019) et le total des charges d'exploitation est de **5 037 K€** (contre 4 087 K€ en 2018).

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

En K€	2020					2019			2020/2019	2020/2019
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	hors concession	hors concession
Production vendue	-	-	-	6 323,9	6 323,9	-	6 554,8	6 554,8	-	
Vente de marchandises	2 394,4	-	2 394,4	-	2 394,4	2 720,9	-	2 720,9	- 326,5	-12,0%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 394,4</b>	<b>-</b>	<b>2 394,4</b>	<b>6 323,9</b>	<b>8 718,2</b>	<b>2 720,9</b>	<b>6 554,8</b>	<b>9 275,7</b>	<b>- 326,5</b>	<b>-12,0%</b>
Production stockée	-	1 115,4	1 115,4	1 226,6	2 342,0	- 2 851,8	12 292,1	9 640,4	3 767,2	-142,1%
Reprise s/amort et transfert de charges	1 558,9	-	1 558,9	1 927,3	3 486,2	4 061,8	3 872,3	7 934,1	- 2 502,9	-61,6%
Autres produits	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	-	0,0%
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 953,3</b>	<b>1 115,4</b>	<b>5 068,7</b>	<b>9 477,7</b>	<b>14 546,4</b>	<b>4 130,9</b>	<b>22 719,2</b>	<b>26 850,1</b>	<b>937,8</b>	<b>22,7%</b>
Achats de marchandises	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Achats de matières premières et autres	-	1 115,4	1 115,4	-	1 115,4	1,6	-	1,6	1 113,9	70497,4%
Autres achats et charges externes	1 209,1	0,5	1 209,6	7 550,4	8 760,0	1 458,2	18 846,9	20 305,0	- 248,6	-17,0%
Impôts et taxes	162,7	-	162,7	-	162,7	79,8	-	79,8	82,9	104,0%
Salaires et charges sociales	2 523,3	-	2 523,3	-	2 523,3	2 513,3	-	2 513,3	10,0	0,4%
Dotation aux amortissements et prov.	26,0	-	26,0	1 927,3	1 953,3	34,1	3 872,3	3 906,4	- 8,1	-23,7%
Autres charges	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,0	-81,8%
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 921,1</b>	<b>1 115,9</b>	<b>5 037,0</b>	<b>9 477,7</b>	<b>14 514,7</b>	<b>4 086,9</b>	<b>22 719,2</b>	<b>26 806,1</b>	<b>950,1</b>	<b>23,2%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>32,1</b>	<b>- 0,5</b>	<b>31,7</b>	<b>-</b>	<b>31,7</b>	<b>44,0</b>	<b>-</b>	<b>44,0</b>	<b>- 12,3</b>	<b>-28,0%</b>
Produits financiers	10,1	8,8	18,9	-	18,9	24,8	-	24,8	- 5,9	-23,8%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>10,1</b>	<b>8,8</b>	<b>18,9</b>	<b>-</b>	<b>18,9</b>	<b>24,8</b>	<b>-</b>	<b>24,8</b>	<b>- 5,9</b>	<b>-23,8%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPO</b>	<b>42,3</b>	<b>8,3</b>	<b>50,6</b>	<b>-</b>	<b>50,6</b>	<b>68,8</b>	<b>-</b>	<b>68,8</b>	<b>- 18,2</b>	<b>-26,5%</b>
Produits exceptionnels	0,9	-	0,9	-	0,9	-	-	-	0,9	
Charges exceptionnelles	1,2	-	1,2	-	1,2	-	-	-	1,2	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 0,3</b>	<b>-</b>	<b>- 0,3</b>	<b>-</b>	<b>- 0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 0,3</b>	
Impôts sur les bénéfices	14,4	-	14,4	-	14,4	19,3	-	19,3	- 4,9	-25,2%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 964,3</b>	<b>1 124,2</b>	<b>5 088,5</b>	<b>9 477,7</b>	<b>14 566,2</b>	<b>4 155,7</b>	<b>22 719,2</b>	<b>26 874,9</b>	<b>932,8</b>	<b>22,4%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 936,8</b>	<b>1 115,9</b>	<b>5 052,7</b>	<b>9 477,7</b>	<b>14 530,4</b>	<b>4 106,2</b>	<b>22 719,2</b>	<b>26 825,4</b>	<b>946,5</b>	<b>23,0%</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>27,5</b>	<b>8,3</b>	<b>35,8</b>	<b>-</b>	<b>35,8</b>	<b>49,5</b>	<b>-</b>	<b>49,5</b>	<b>- 13,7</b>	<b>-27,7%</b>

Les produits d'exploitation hors concession d'aménagement sont en hausse de 938 K€ pour atteindre 5 069 K€ (dont 3 953 K€ pour la seule section de fonctionnement). Ils sont constitués à 61 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires hors concession a diminué de 327 K€ (- 12 %) pour atteindre 2 395 K€ :

- Aucun chiffre d'affaires au titre de la convention foncière,
- 2 395 K€ au titre du marché de prestation de service pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle des programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » (cf. Annexe 2 Point 2.2.5). En effet, au titre du marché 2020, le montant des prestations facturées est de 2 395 K€. Conformément aux termes des marchés subséquents, La Fab a facturé à hauteur de ses besoins (cf § sur les charges d'exploitation) soit 100 % du montant du marché initialement prévu.

La production stockée hors concession d'aménagement s'élève à 1 115 K€ au 31/12/2020 (contre – 2 652 K€ à fin 2019). Elle correspond à la variation du stock figurant au bilan entre 2019 et 2020 (cf. § 3.2).

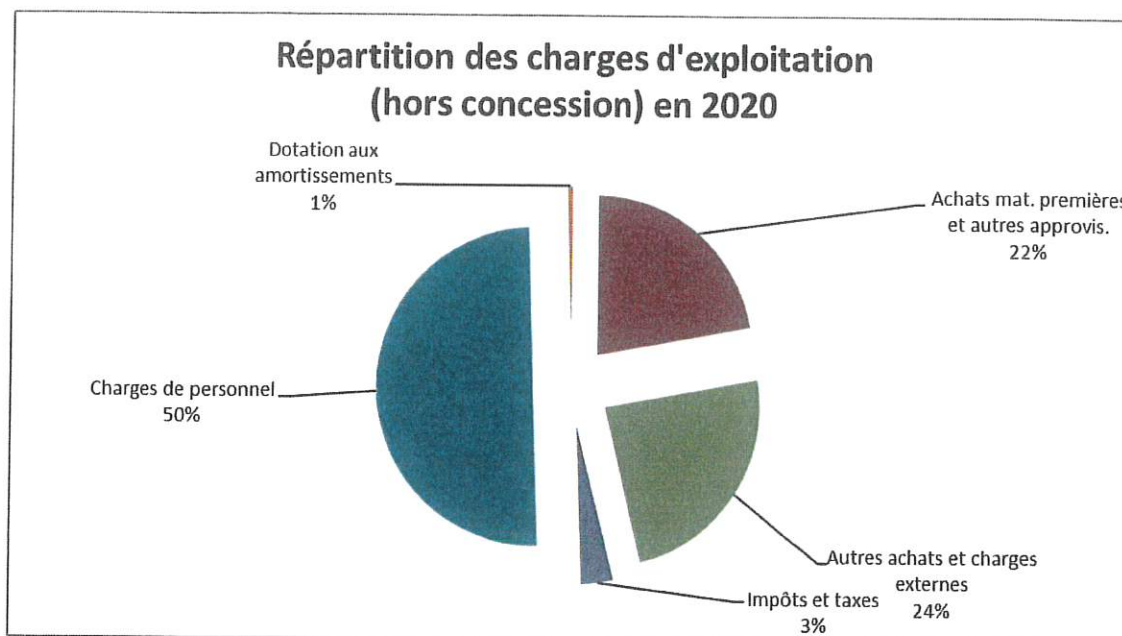
Des transferts de charges ont été comptabilisés en 2020 pour 1 559 K€ contre 4 062 K€ en 2019. Ils couvrent 1 559 K€ de rémunérations d'aménageurs sur les onze concessions en cours :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 64 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.7),
- « Eysines - Carès Cantinolle » pour 134 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.8),
- « Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse » pour 270 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.9),
- « Mérignac - Marne » pour 200 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.10),
- « Bruges – Petit Bruges » pour 74 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.11),
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 100 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.12),
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 67 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.13),
- « Gradignan – Centre-ville pour 150 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.14),
- « Le Haillan – Cœur de ville » pour 100 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.15),
- « Mérignac - Soleil » pour 230 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.16),
- « Pessac – Le Pontet » pour 170 K€ (cf. Annexe 2 Point 2.2.17).

Les transferts de charges peuvent couvrir également les terrains acquis dans le cadre de la convention foncière et transférés aux concessions. Il n'y a pas eu sur 2020 de transfert de terrain sur les concessions.

*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 hausse également de 950 K€ pour s'inscrire à 5 037 K€ (dont 3 921 K€ pour la seule section de fonctionnement).

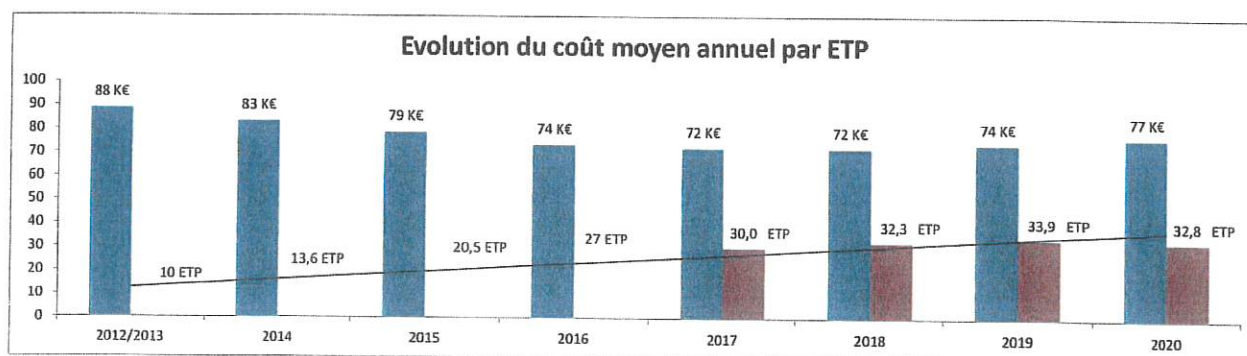


Les autres achats et charges externes (1 210 K€) pèsent pour 24 % dans les charges d'exploitation. Il s'agit pour 1 209 K€ des charges de fonctionnement (hors opérations propres) :

- 536 K€ (44 %) d'études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations (dont 384 K€ liés au programme « Habiter, s'épanouir » et 151 K€ liés au programme « Entreprendre, travailler »),
- 271 K€ (22 %) de dépenses nécessaires au fonctionnement de la société, notamment les loyers et charges locatives (130 K€), les assurances (47 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) (31 K€),
- 363 K€ (30 %) des autres services extérieurs, notamment les honoraires (169 K€) et frais de communication (105 K€) ;
- 40 K€ (3 %) des achats de biens et services.

Les autres achats et charges externes globales ont diminué de 249 K€ entre 2019 et 2020. Cette diminution est principalement le résultat de l'effet de la baisse des études liées à la mise en œuvre des îlots et des opérations (- 122 K€) et des frais de communication (-110 K€) dont certaines expositions/manifestations et nouvel habillage du site internet ont eu lieu en 2019.

Les charges de personnel représentent le premier poste des charges d'exploitation (50 %) avec 2 523 K€. Ces charges se renchérissent de 10 K€ (+ 0.4 %) en 2020 quand l'effectif moyen diminue lui de 1,12 ETP (équivalent temps plein), soit -3 %. L'effectif est de 32.81 ETP en moyenne sur 2020 et de 33 personnes en fin de période.



Le poste des achats de matières et approvisionnement représente 1 115 K€ en 2020 (contre 2 K€ en 2019). Pour information, ce poste valorise les acquisitions foncières et les frais liés relevant du secteur d'activité des opérations propres et font l'objet en fin d'exercice d'une valorisation de stocks d'en cours.

Le montant de 1 115 K€ correspond d'une part aux acquisitions réalisées dans le cadre de la convention foncière courant 2020 pour 1 088 K€ et d'autre part aux frais liés aux acquisitions pour 27 K€.

Les impôts et taxes représentent 3 % des charges avec 163 K€.

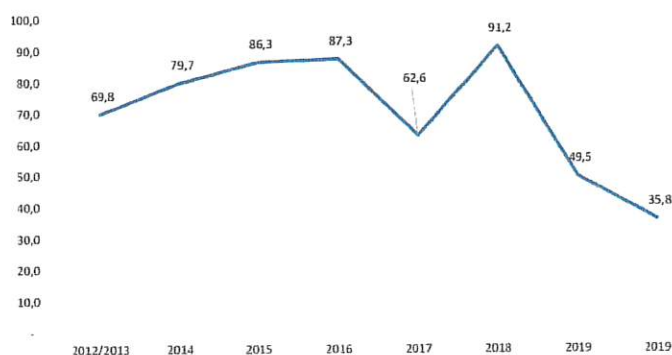
L'augmentation des produits d'exploitation (938 K€) étant inférieure à celle des charges (950 K€), le **résultat d'exploitation** diminue de 12 K€ pour atterrir à + 32 K€ (dont + 32 K€ pour la seule section de fonctionnement).

Le **résultat financier** s'élève à 19 K€ (dont 10 K€ pour la seule section de fonctionnement), en diminution de 6 K€ par rapport à 2019. 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 (dont le taux de rémunération diminue chaque année depuis 2 ans).

Le **résultat exceptionnel** hors impôts sur les sociétés (IS) est très légèrement négatif soit 0,3 K€. La **charge d'IS** est de 14 K€, en baisse de 5 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat net** découlant de ces différentes composantes est en baisse de - 14 K€ (- 28 %) pour atterrir à 36 K€ (dont + 28 K€ pour la seule section de fonctionnement). Cette diminution est dû à la baisse du résultat d'exploitation et du résultat financier.

Evolution du résultat net hors concession  
(en K€)



### 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€	2020					2019			2020/2019	2020/2019
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	Global en €	Global en %
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	67,9	-	68	-	68	69	-	69	1	-2%
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-100%
Immobilisations corporelles	62	-	62	-	62	63	-	63	0	-1%
Immobilisations financières	6	-	6	-	6	5	-	5	0	7%
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	28 215	5 508	33 723	43 343	77 067	30 170	29 384	59 554	17 513	29%
Actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation	877	2 758	3 635	42 843	46 479	3 073	28 732	31 805	14 673	46%
Stock et en-cours, matières premières	-	1 578	1 578	-	1 578	463	-	463	1 115	241%
Stock et en-cours, en cours de production	-	-	-	26 851	26 851	-	25 625	25 625	1 227	5%
Avances et acomptes versés	-	-	-	469	469	-	365	365	104	29%
Créances clients et acomptes rattachés	718	-	718	199	917	1 451	181	1 632	715	-44%
Autres créances	159	1 180	1 339	15 324	16 663	1 159	2 562	3 721	12 942	348%
<b>Trésorerie</b>	27 309	2 750	30 059	-	30 059	27 074	-	27 074	2 986	11%
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#DIV/0!
Disponibilités	27 309	2 750	30 059	-	30 059	27 074	-	27 074	2 986	11%
Charges constatées d'avance	29	-	29	500	529	23	651	675	146	-22%
<b>TOTAL ACTIF</b>	28 283	5 508	33 791	43 343	77 135	30 239	29 384	59 623	17 512	29%
Comptes de liaison	7 067	-	7 067	31 865	38 933	-	29 041	29 041	9 892	
<b>TOTAL ACTIF AVEC COMPTE DE LIAISON</b>	35 350	5 508	40 859	75 209	116 067	30 239	58 425	88 664	27 403	31%
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	2 554	8	2 562	-	2 562	2 527	-	2 527	36	1%
Capital social	2 000	-	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000	-	0%
Réserve légale	26	-	26	-	26	24	-	24	2	10%
Report à nouveau	500	-	500	-	500	453	-	453	47	10%
Résultat de l'exercice	28	8	36	-	36	50	-	50	14	-28%
<b>PROVISIONS</b>	-	-	-	1 927	1 927	-	3 872	3 872	1 945	
<b>DETTES</b>	931	5 500	6 431	30 777	37 208	6 805	24 500	31 306	5 902	19%
Emprunts et dettes financières à court terme	0	0	0	-	0	0	-	0	0	-11%
Emprunts et dettes financières diverses à moyen et long terme	-	5 500	5 500	29 455	34 955	5 500	23 489	28 989	5 966	21%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	464	-	464	31	495	733	37	770	275	-36%
Dettes fiscales et sociales	467	-	467	1 291	1 758	572	3	575	1 183	206%
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-	-	972	972	972	
Produits constatés d'avance	-	-	-	35 437	35 437	-	21 918	21 918	13 519	62%
<b>TOTAL PASSIF</b>	3 485	5 508	8 993	68 141	77 135	9 332	50 291	59 623	17 512	29%
Comptes de liaison	31 865	-	31 865	7 067	38 933	20 907	8 133	29 041	9 892	
<b>TOTAL PASSIF AVEC COMPTE DE LIAISON</b>	35 350	5 508	40 859	75 209	116 067	30 239	58 425	88 664	27 403	31%

Au 31/12/2020, le total de l'actif du bilan hors compte de liaison s'élève à 77 135 K€ dont moins de 1 % d'actif immobilisé, 40 % d'actif circulant hors trésorerie, 26 % de trésorerie et 34 % de comptes de régularisation.

L'actif immobilisé net s'élève à 68 K€ soit 456 K€ d'immobilisations brutes desquelles sont retranchés des amortissements cumulés de 388 K€. L'actif immobilisé brut est composé d'immobilisations incorporelles pour 115 K€ (licences et un progiciel de gestion), d'immobilisations corporelles pour 335 K€ (matériel de bureau et informatique, agencements) et d'immobilisations financières pour 6 K€.

L'actif circulant net hors trésorerie et comptes de régularisation s'élève à 46 479 K€ à fin 2020 (dont 2 758 K€ pour la convention foncière (opération propre pour La Fab), 877 K€ pour le fonctionnement et 42 843 K€ pour les concessions).

L'évolution en 2020 de l'actif net global (+ 17 513 K€) résulte essentiellement des charges constatées d'avance (-146 K€), des autres créances (+12 942 K€), de la trésorerie (+ 2 986 K€), des créances clients (- 715 K€) et de la valorisation des stocks (+ 2 342 K€).

Les stocks s'élèvent à 28 429 K€.

Ils comprennent 1 578 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. Ces stocks (en augmentation de 1 115 K€) comprennent :

- les valeurs d'achat de terrains (450 K€) à Pessac, (239 K€) à Eysines Carès, (849 K€) à Blanquefort ;
- les frais d'acquisitions, taxes et redevances diverses du terrain en stock (40 K€).

Le montant total cumulé des achats de terrains depuis la conclusion de la convention d'acquisitions

foncières est de 10,311 M€ (14 biens) et celui des cessions et transferts s'élève à 8,773 M€ (11 biens) (cf. Annexe 2 Point 2.2.1).

Par ailleurs, figurent à l'actif du bilan 26 851 K€ d'encours de production des concessions d'aménagement (en hausse de 1 227 K€) :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 0 K€,
- « Eysines - Carès Cantinolle » pour 0 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse » pour 11 395 K€,
- « Mérignac - Marne » pour 926 K€,
- « Bruges – Petit Bruges » pour 3 106 K€,
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 1 016 K€,
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 1 635 K€,
- « Gradignan – Centre-ville pour 3 384 K€,
- « Le Haillan – Cœur de ville » pour 3 868 K€,
- « Mérignac - Soleil » pour 1 130 K€,
- « Pessac – Le Pontet » pour 392 K€.

**Les créances clients et autres créances**, d'un montant de 17 580 K€ à fin 2020, concernent les créances liées à l'activité concession (15 523 K€), le fonctionnement (877 K€) et la convention foncière (1 180 K€).

Des **charges constatées d'avance** figurent au bilan à fin 2020 pour 529 K€ dont 500 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 500 K€ ;

Les avances consenties par Bordeaux Métropole se retrouvent dans les dettes de La Fab mais aussi partiellement dans sa trésorerie en 2020. Aussi, La Fab dispose au 31/12/2020 d'une **trésorerie** conséquente de 30 059 M€ au global qui se décompose comme suit :

- 2 750 K€ au titre de la convention foncière (9%)
- 27 309 K€ au titre de la société (85%)

Ce montant inclut :

- 2 511 K€ de la section fonctionnement, constitués principalement de 2 M€ placés en compte à terme et de 511 K€ sur un compte courant ouvert auprès de la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes,
- 24 798 K€ de trésorerie correspondant au compte courant de l'activité de l'ensemble des concessions (ou Pool de trésorerie).

Pour mémoire : La Fab a réalisé la fongibilité des trésoreries des concessions pour utiliser au mieux les avances faites par la métropole aux premières opérations concédées. Début 2019 un compte bancaire unique a été ouvert pour faciliter la gestion des flux de trésorerie. Le suivi comptable de ce compte bancaire transversal aux concessions est géré dans les comptes de la société.

Le suivi des trésoreries de chaque concession est réalisé par l'intermédiaire d'un compte de liaison dont le détail est communiqué dans la justification des soldes de ces comptes dans le bilan.

Les **comptes de liaison** apparaissent ainsi à l'actif du bilan (activité Concession) pour un montant de 38 933 K€ représentant :

- 7 067 K€ au titre de l'activité de fonctionnement correspondant à la contrepartie du Pool de trésorerie pour la partie des trésoreries négatives des concessions,
- 31 865 K€ au titre de l'activité des concessions correspondant à la somme des trésoreries positives des concessions :
  - ✓ 1 304 K€ de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville »,
  - ✓ 6 566 K€ de l'opération « Eysines - Carès Cantinolle »,
  - ✓ 15 662 K€ de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse »,

- ✓ 5 896 K€ de l'opération « Mérignac - Marne »
- ✓ 508 K€ de l'opération « Bruges – Petit Bruges »,
- ✓ 1 353 K€ de l'opération « Mérignac – Soleil »,
- ✓ 576 K€ de l'opération « Pessac – Le Pontet ».

Au 31/12/2020, le total du passif du bilan hors compte de liaison s'élève à 77 135 K€ dont 3 % de capitaux propres, 3 % de provisions, 45 % de dettes à moyen et long terme et 49 % de dettes à court terme.

**Les capitaux propres**, grâce au résultat de l'exercice précédent, se renforcent pour atteindre 2 562 K€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, est de 3 % (versus 4% en 2019, 5% en 2018, et 5 % en 2017). 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 2 opérations a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles (coût de revient des éléments cédés) supérieur aux dépenses cumulées comptabilisées au 31/12/2020, aussi une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté est comptabilisée au passif du bilan pour un montant global de 1 927 K€ contre 3 872 K€ en 2019 :

- 1 709 K€ pour l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville »
- 218 K€ pour l'opération « Eysines - Carès Cantinolle ».

**Les dettes à moyen et long terme** (plus d'un an) sont de 34 955 K€ à fin 2020 et se composent de :

- 5 500 K€ au titre des opérations propres et totalement issus de la convention foncière.
- 29 455 K€ au titre des concessions :
  - 299,5 K€ de l'avance pour la concession « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » ;
  - 2 634 K€ de l'avance pour la concession « Eysines - Carès Cantinolle » ;
  - 13 900 K€ de l'avance pour la concession « Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse » ;
  - 2 100 K€ de l'avance pour la concession « Mérignac - Marne » ;
  - 3 300 K€ de l'opération « Bruges – Petit Bruges » ;
  - 6 700 K€ de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins » ;
  - 520 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 des concessions « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (226 K€), « Bruges petit Bruges » (278 K€) « Le Haillan – Cœur de ville » (1 K€) et « Saint Médard en Jalles Galaxie 4 » (15 K€).

**Les dettes fournisseurs**, d'un montant de 795 K€ dont 464 K€ émanent du « fonctionnement ».

**Les dettes fiscales et sociales**, de 1 758 K€ dont 467 K€ hors concession, sont relatives aux charges de personnel, aux cotisations sociales, à la TVA et aux autres impôts et 1 291 K€ sur les concessions sont dus à la TVA.

**Des produits constatés d'avance** figurent au bilan à fin 2020 pour 35 437 K€ dont 100% relèvent des concessions. Il s'agit de la neutralisation des résultats intermédiaires de ces opérations d'aménagement concédées aux risques et profits du concessionnaire :

- « Eysines – Carès Cantinolle » pour 5 180 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse » pour 12 963 K€,

- « Mérignac - Marne » pour 8 759 K€,
- « Bruges – Petit Bruges » pour 599 K€,
- « Le Haillan – Cœur de Ville » pour 146 K€,
- « Gradignan – Centre-ville » pour 4 171 K€,
- « Saint Médard en Jalles - Galaxie 4 » pour 209 K€,
- « Mérignac – Soleil » pour 2 577 K€,
- « Pessac – Le Pontet » pour 833 K€.

Les **comptes de liaison** apparaissent au passif du bilan pour un montant de 38 933 K€ représentant :

- 31 865 K€ au titre de l'activité de fonctionnement correspondant à la contrepartie du Pool de trésorerie pour la partie des trésoreries positives des concessions,
- 7 067 K€ au titre de l'activité des concessions correspondant à la somme des trésoreries négatives des concessions :
  - ✓ - 835 K€ de l'opération « Le Haillan 5 chemins » ;
  - ✓ - 4 064 K€ de l'opération « Le Haillan – Cœur de Ville » ;
  - ✓ - 437 K€ de l'opération « Gradignan – Centre-ville » ;
  - ✓ - 1 732 K€ de l'opération « Saint Médard en Jalles- Galaxie 4 ».

#### **4. EN RESUME SUR LA SITUATION DE LA FAB POUR L'EXERCICE 2020**

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 dont 11 concessions en cours, 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 réglementaires 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 diminue en 2020 de 12 K€ pour atteindre + 32 K€. Le résultat financier diminue de 6 K€ pour s'afficher à + 19 K€. Le résultat exceptionnel est quasiment nul (-0.3 K€). L'impôt sur les sociétés diminue de 5 K€ pour représenter 14 K€. Le résultat net qui en découle diminue de 14 K€ pour parvenir à + 36 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 2021**

Le Conseil d'administration du 10 décembre 2020 présente ses prévisions dans le cadre d'un Plan Moyen Terme concernant les années 2021 à 2026 pour la seule partie fonctionnement. Le budget prévisionnel pour l'exercice 2021 indique

En K€ - Fonctionnement	Budget 2020	Réalisé 2020	Réalisé 2020 / Budget 2020	Budget PMT 2021	Budget 2021 / Réalisé 2020	Budget 2021 / Budget 2020	Budget PMT 2022	Budget PMT 2022 / Budget 2021				
Produits d'exploitation	4 019	3 953	-66	-2%	4 627	674	17%	608	15%	4 625	-2	0%
Charges d'exploitation	-3 985	-3 921	64	-2%	-4 596	-675	17%	-611	15%	-4 592	4	0%
dont charges de personnel	-2 606	-2 523	83	-3%	-2 740	-217	9%	-134	5%	-2 746	-6	0%
Résultat d'exploitation	35	32	-3	-7%	32	0	0%	-3	-8%	33	1	3%
Résultat financier	10	10	0	1%								
Résultat courant avant impôts	45	42	-2	-5%								
Résultat exceptionnel	0	0	0	0%								
Impôts sur les bénéfices	-11	-14	-3	29%								
Résultat net	34	28	-6	-18%								

Les indicateurs pour l'exercice 2020 s'avèrent légèrement inférieurs à ceux budgétés (- 3 K€ de



résultat d'exploitation, - 6 K€ de résultat net).

Les prévisions 2021 prévoient une augmentation des produits et des charges d'exploitation (due à la montée en charge des concessions et donc de la rémunérations) par rapport aux budget 2020 et au réalisé 2020 mais le résultat d'exploitation tend à rester stable.

Les charges de personnel passeraient de 2,5 M€ en 2020 à 2,7 M€ en 2021, soit une hausse d'environ 5 %. Ainsi, à fin 2021, le résultat d'exploitation atteindrait + 32 K€.

Le plan à moyen terme (PMT) pour les années 2021 à 2026 ont été présenté au conseil d'administration de La Fab du 10 décembre 2020. Le budget relatif à 2022 reste dans les mêmes équilibres que le budget 2021.

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, est effective. Cette commune, qui a intégré Bordeaux Métropole le 1er juillet 2013, était la seule ne faisant pas partie de La Fab.

A la suite des élections municipales de 2020, la commune a fait part de son souhait auprès de la Présidente et du directeur général délégué de la société d'entrer au capital social. Une information concernant ces échanges a pu être également portée à la connaissance des administrateurs de la société en septembre et décembre 2020.

Par délibération en date du 29/01/2021, Bordeaux Métropole a délibéré sur la cession de 960 actions qu'elle détient dans la SPL La Fab à la Commune de Martignas-sur-Jalle au prix nominal de 10 €.

Par délibération en date du 04/03/2021, la Commune de Martignas-sur-Jalle a délibéré sur l'acquisition de 960 actions de la SPL La Fab auprès de Bordeaux Métropole au prix nominal de 10 €.

Cette cession intervenant au profit d'une collectivité qui n'est pas encore actionnaire de La Fab, le Conseil d'administration, conformément à l'article 14 des statuts, a donné son agrément à cette cession lors de la séance du 25/03/21.

Cette cession ne modifie pas la qualité d'actionnaire majoritaire de Bordeaux Métropole et n'a pas d'incidence sur sa représentation au sein du Conseil d'administration de La Fab.

Aucune concession n'a été notifiée courant 2020.

LA FAB

<b>Identité</b>	
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 :	Mme Christine BOST (CA du 24/09/2020)
Président Directeur Général :	Mme Christine BOST (CA du 24/09/2020)
Directeur Général délégué :	M. Jérôme Goza (Du 1er/09/2019 au 31/09/2024 - CA du 13/09/2019)

Capital social et composition en €		En 2020							
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	Mme Christine BOST (Présidente) Mme Marie-Claude NOEL (Vice-Présidente) Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE Mme Harmonie LECERF Mme Pascale BRU Mme Typhaine CORNACCHIARI M. Michel LABARDIN M. Jacques MANGON M. Benoît RAUTUREAU		Mme Christine BOST	Mme Christine BOST Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE Mme Typhaine CORNACCHIARI M. Michel LABARDIN	
Commune Bordeaux	160 000	8,00%	16 000	1	M. Bernard Louis BLANC			M. Bernard Louis BLANC	
Commune Ambarès-et-Lagrave	17 160	0,88%	1 716			M. Gérard LAGOFUN	M. Gérard LAGOFUN		
Commune Ambès	4 450	0,22%	445			M. Kévin SUBRENAT	M. Kévin SUBRENAT		
Commune Artigues-Près-Bordeaux	8 590	0,43%	859			M. Karim MESSAI	M. Karim MESSAI		
Commune Bassens	8 720	0,44%	872			M. Alexandre RUBIO	M. Alexandre RUBIO		M. Alexandre RUBIO
Commune Bègles	35 240	1,76%	3 524			M. Olivier GOUDICHAUD	M. Olivier GOUDICHAUD		
Commune Blanquefort	20 520	1,03%	2 052			Mme Véronique FERREIRA	Mme Véronique FERREIRA		
Commune Bouliac	4 090	0,20%	409			M. Henri MAILLOT	M. Henri MAILLOT		
Commune Bruges	17 900	0,90%	1 790			Mme Brigitte TERRAZA	Mme Brigitte TERRAZA		
Commune Carbon Blanc	9 160	0,48%	916			M. Arnaud COULET	M. Arnaud COULET		
Commune Canon	29 890	1,49%	2 989			Mme Anne LEPINE	Mme Anne LEPINE		
Commune Eysines	25 470	1,27%	2 547			Mme Evelyne FRENAIS	Mme Evelyne FRENAIS		
Commune Floirac	20 790	1,04%	2 079			M. Jean-Jacques PUYOBRAU	M. Jean-Jacques PUYOBRAU		
Commune Gradignan	30 670	1,53%	3 067			Mme Stéphanie ORTOLA	Mme Stéphanie ORTOLA		
Commune La Bouscat	30 790	1,54%	3 079			Mme Fabienne DUMAS	Mme Fabienne DUMAS		Mme Fabienne DUMAS
Commune Le Haillan	11 480	0,57%	1 148			Mme Monique DARDAUD	Mme Andréa KISS		
Commune Le Taillan-Médoc	11 480	0,57%	1 148			Mme Marie FABRE	Mme Marie FABRE		
Commune Lormont	27 320	1,37%	2 732			M. Jean TOUZEAU	M. Jean TOUZEAU		
Commune Mérignac	100 000	5,00%	10 000	1	M. Thierry TRIJOLET		M. Thierry TRIJOLET		
Commune Pèrignac	9 610	0,48%	961			M. Bernard DE SOUZA	M. Bernard DE SOUZA		
Commune Pèrignac	90 000	4,50%	9 000	1	M. Ludovic BIDEAU		M. Ludovic BIDEAU		
Commune Pessac	7 440	0,37%	744			M. Francis RIETHER	M. Francis RIETHER		
Commune Saint-Aubin-de-Médoc	2 710	0,14%	271			M. Jacky BACHELIER	M. Jacky BACHELIER		
Commune Saint-Louis-de-Montferrand	36 130	1,81%	3 613			M. Jean-Luc TRICHARD	M. Jean-Luc TRICHARD		
Commune Saint-Médard-en-Jalles	1 430	0,07%	143			M. Gilles BERAUD-SUDREAU	M. Gilles BERAUD-SUDREAU		
Commune Saint-Vincent-de-Paul	54 280	2,71%	5 428			Mme Frédérique FABRE-TABOURIN	Mme Frédérique FABRE-TABOURIN		
Commune Talence	38 680	1,93%	3 868			M. Patrick PUJOL	M. Patrick PUJOL		
Commune Villeneuve d'Omon									
						Mme Fabienne DUMAS Mme Frédérique FABRE-TABOURIN Mme Anne LEPINE M. Alexandre RUBIO M. Jean TOUZEAU			
<b>TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI</b>	<b>2 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>200 000</b>	<b>18</b>		<b>18</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL PRIVES</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>200 000</b>	<b>18</b>		<b>18</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>6</b>

Capital social et composition en €		En 2021 (juin)							
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	1 176 400	58,82%	117 640	10	Mme Christine BOST (Présidente) Mme Marie-Claude NOEL (Vice-Présidente) Mme Pascale BRU Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE Mme Typhaine CORNACCHIARI M. Michel LABARDIN Mme Harmonie LECERF M. Jacques MANGON M. Jean-Jacques PUYOBRAU M. Benoît RAUTUREAU		Mme Christine BOST	Mme Christine BOST Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE Mme Typhaine CORNACCHIARI M. Michel LABARDIN	
Commune Bordeaux	160 000	8,00%	16 000	1	M. Bernard Louis BLANC			M. Bernard Louis BLANC	
Commune Ambarès-et-Lagrave	17 160	0,88%	1 716			M. Gérard LAGOFUN	M. Gérard LAGOFUN		
Commune Ambès	4 450	0,22%	445			M. Kévin SUBRENAT	M. Kévin SUBRENAT		
Commune Artigues-Près-Bordeaux	8 590	0,43%	859			M. Karim MESSAI	M. Karim MESSAI		
Commune Bassens	8 720	0,44%	872			M. Alexandre RUBIO	M. Alexandre RUBIO		M. Alexandre RUBIO
Commune Bègles	35 240	1,76%	3 524			M. Olivier GOUDICHAUD	M. Olivier GOUDICHAUD		
Commune Blanquefort	20 520	1,03%	2 052			Mme Véronique FERREIRA	Mme Véronique FERREIRA		
Commune Bouliac	4 090	0,20%	409			M. Henri MAILLOT	M. Henri MAILLOT		
Commune Bruges	17 900	0,90%	1 790			Mme Brigitte TERRAZA	Mme Brigitte TERRAZA		
Commune Carbon Blanc	9 160	0,46%	916			M. Arnaud COULET	M. Arnaud COULET		
Commune Canon	29 890	1,49%	2 989			Mme Anne LEPINE	Mme Anne LEPINE		
Commune Eysines	25 470	1,27%	2 547			Mme Evelyne FRENAIS	Mme Evelyne FRENAIS		
Commune Floirac	20 790	1,04%	2 079			M. Jean-Jacques PUYOBRAU	M. Jean-Jacques PUYOBRAU		
Commune Gradignan	30 670	1,53%	3 067			Mme Stéphanie ORTOLA	Mme Stéphanie ORTOLA		
Commune La Bouscat	30 790	1,54%	3 079			Mme Fabienne DUMAS	Mme Fabienne DUMAS		Mme Fabienne DUMAS
Commune Le Haillan	11 480	0,57%	1 148			Mme Monique DARDAUD	Mme Andréa KISS		
Commune Le Taillan-Médoc	11 480	0,57%	1 148			Mme Marie FABRE	Mme Marie FABRE		
Commune Lormont	27 320	1,37%	2 732			M. Jean TOUZEAU	M. Jean TOUZEAU		
Commune Martignas-sur-Jalle	9 600	0,48%	960			M. Jérôme PESCHINA	M. Jérôme PESCHINA		
Commune Mérignac	100 000	5,00%	10 000	1	M. Thierry TRIJOLET		M. Thierry TRIJOLET		
Commune Pèrignac	9 610	0,48%	961			M. Bernard DE SOUZA	M. Bernard DE SOUZA		
Commune Pèrignac	90 000	4,50%	9 000	1	M. Ludovic BIDEAU		M. Ludovic BIDEAU		
Commune Pessac	7 440	0,37%	744			M. Francis RIETHER	M. Francis RIETHER		
Commune Saint-Aubin-de-Médoc	2 710	0,14%	271			M. Jacky BACHELIER	M. Jacky BACHELIER		
Commune Saint-Louis-de-Montferrand	36 130	1,81%	3 613			M. Jean-Luc TRICHARD	M. Jean-Luc TRICHARD		
Commune Saint-Médard-en-Jalles	1 430	0,07%	143			M. Gilles BERAUD-SUDREAU	M. Gilles BERAUD-SUDREAU		
Commune Saint-Vincent-de-Paul	54 280	2,71%	5 428			Mme Frédérique FABRE-TABOURIN	Mme Frédérique FABRE-TABOURIN		
Commune Talence	38 680	1,93%	3 868			M. Patrick PUJOL	M. Patrick PUJOL		
Commune Villeneuve d'Omon									
						Mme Fabienne DUMAS Mme Frédérique FABRE-TABOURIN Mme Anne LEPINE M. Alexandre RUBIO M. Jean TOUZEAU			
<b>TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI</b>	<b>2 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>200 000</b>	<b>18</b>		<b>18</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL PRIVES</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>200 000</b>	<b>18</b>		<b>18</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>6</b>

Principaux indicateurs hors concession	2017	2018	2019	2020
(en milliers d'euros)				
Chiffre d'affaires hors concession	4 501	4 758	2 721	2 394
Résultat d'exploitation	19	42	44	32
Résultat net	63	91	50	35
Effectif au 31/12	30	33	34	33
Effectif moyen annuel	30	32	34	33
Capitaux propres	2 386	2 477	2 527	2 562