



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 2 décembre 2016

N° 2016-728

### Convocation du 25 novembre 2016

Aujourd'hui vendredi 2 décembre 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

#### **ETAIENT PRESENTS :**

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOIX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

#### **EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE  
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY  
M. Stéphan DELAUX à Mme Elisabeth TOUTON  
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET  
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA  
M. Arnaud DELLU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE

#### **PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Michel LABARDIN à M. Patrick BOBET à partir de 12h40  
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES à partir de 11h10  
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 11h00  
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 12h35  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Arielle PIAZZA jusqu'à 10h30  
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à M. Gérard CHAUSSET à partir de 11h50  
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h40  
Mme Chantal CHABBAT à Mme Dominique IRIART à partir de 11h46  
M. Jean-Louis DAVID à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h25  
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h20  
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h25  
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 10h35  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Daniel HICKEL à partir de 11h35  
M. Jacques GUICHOIX à Mme André KISS à partir de 12h10  
M. Pierre LOTHaire à M. Nicolas BRUGERE à partir de 12h40  
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00  
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50

#### **EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jacques COLOMBIER à partir de 10h30

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 2 décembre 2016</b>  Secrétariat général <b>Direction Contrôle de gestion</b>	<b>Délibération</b>  <b>N° 2016-728</b>
--	--	---

**Société publique locale (SPL) La Fab - Rapport 2016 - Exercice 2015 - Présentation - Information**

---

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**Application de la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010  
relative aux sociétés publiques locales**

**LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE**

**Rapport 2016**

**Exercice 2015**

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

Bordeaux Métropole en est le premier actionnaire avec 59,30 % du capital et la ville de Bordeaux en est le deuxième actionnaire avec 8 % du capital. Le capital est intégralement détenu par des actionnaires publics, la métropole bordelaise et 27 de ses communes.

Trois chapitres seront traités successivement :

Le premier chapitre, relatif 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.

Le deuxième chapitre portera sur l'activité et notamment les relations contractuelles de la SPL avec Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux ainsi que le contrôle analogue.

Enfin, le troisième chapitre fera le point sur la situation financière de la société sur la base des derniers comptes arrêtés.

Une fiche d'identité de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole est annexée au présent rapport.

## **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>2015</b>	<b>2016 (1)</b>
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) et l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	2 (dont 1 AGE)	2 (dont 1 AGE)
<b>CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR</b>	<b>2015</b>	<b>2016 (1)</b>
Publics	Non	Non
Privés	Sans objet	Non
<b>EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL</b>	<b>2015</b>	<b>2016 (1)</b>
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
(1) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juillet 2016.		

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	16/04/2015	Approbation du procès-verbal (PV) du 19/12/2014. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du futur site internet de la SPL.
CA	16/04/2015	Approbation du PV du 19/12/2014. Approbation du rapport annuel de gestion de l'exercice 2014. Approbation des comptes de l'exercice 2014. Préparation de l'AGO qui statuera sur les comptes 2014. Présentation du suivi de l'activité. Approbation de la Convention avec la Caisse d'épargne qui vise à mobiliser 15 M€ sous forme de prêts et améliorer la connaissance des primo-accédants. Présentation du futur site internet de la SPL. Information sur le suivi des marchés de La Fab.
A.G.O.	11/06/2015	Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2014. Présentation des comptes de l'exercice 2014 et du rapport général du commissaire aux comptes et approbation des comptes. Constat de l'existence d'un résultat de + 79 693,76 € et décision d'affectation de 3 984,69 € 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 réglementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.
AS	11/06/2015	Approbation du PV du 16/04/2015. Présentation du suivi de l'activité. Présentation de la future convention triennale de partenariat avec Aquitanis. Informations sur des évolutions futures des statuts (dénomination sociale et objet social) et du règlement intérieur.
CA	11/06/2015	Approbation du PV du 16/04/2015. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés. Présentation de la future convention triennale de partenariat avec Aquitanis. Informations sur des évolutions futures des statuts (dénomination sociale et objet social) et du règlement intérieur.
AS	24/09/2015	Approbation du PV du 11/06/2015. Présentation du suivi de l'activité. Présentation de la méthode engagée pour élaborer le contrat de prestation entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016-2020 et du calendrier. Enonciation du projet de résolutions à présenter au CA concernant les changements des articles 3 et 4 des statuts relatifs à la dénomination sociale et le siège social. Information sur la modification envisagée de l'objet social et du processus engagé. Information de la proposition qui a été faite à la commune de Martignas-sur-Jalles de rentrer dans le capital de la SPL La Fab.
CA	24/09/2015	Approbation du PV du 11/06/2015. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés. Présentation de la méthode engagée pour élaborer le contrat de prestation entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016-2020 et du calendrier.

		<p>Approbation du projet de résolutions à présenter à l'AGE concernant la modification des articles 3 et 4 des statuts relatifs à la dénomination sociale et le siège social.</p> <p>Information sur la modification envisagée de l'objet social et du processus engagé.</p> <p>Information de la proposition qui a été faite à la commune de Martignas-sur-Jalles de rentrer dans le capital de la SPL La Fab.</p>
<b>AGE</b>	<b>02/12/2015</b>	Approbation de la modification des articles 3 et 4 des statuts relatifs à la dénomination sociale et le siège social.
<b>AS</b>	<b>02/12/2015</b>	<p>Approbation du PV du 24/09/2015.</p> <p>Présentation du nouveau nom et du nouveau logo.</p> <p>Approbation de la convention d'accord cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016 à 2020 et des marchés subséquents.</p> <p>Approbation du prévisionnel 2015 et du budget 2016.</p> <p>Approbation des 3 traités de concession sur Bruges – Petit Bruges, Eysines - Carès Cantinolle, Bègles – Villenave d'Ornon – route de Toulouse.</p> <p>Approbation de la Charte Bordeaux Métropole – La Fab – Opérateurs et bailleurs pour des objectifs communs : « mieux maîtriser les prix du foncier ».</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>
<b>CA</b>	<b>02/12/2015</b>	<p>Approbation du PV du 24/09/2015.</p> <p>Présentation du nouveau nom et du nouveau logo.</p> <p>Approbation de la convention d'accord cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016 à 2020 et des marchés subséquents.</p> <p>Approbation du prévisionnel 2015 et du budget 2016.</p> <p>Approbation des 3 traités de concession sur Bruges – Petit Bruges, Eysines - Carès Cantinolle, Bègles – Villenave d'Ornon – route de Toulouse.</p> <p>Approbation de la Charte Bordeaux Métropole – La Fab – Opérateurs et bailleurs.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du rapport sur la convention foncière signé en février 2015 entre la Métropole et La Fab.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
<b>AS</b>	<b>2403/2016</b>	<p>Approbation du PV du 02/12/2015.</p> <p>Présentation du rapport de gestion et des comptes annuels de l'exercice 2015.</p> <p>Présentation des conventions réglementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.</p> <p>Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGO qui statuera sur les comptes 2015.</p> <p>Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGE qui statuera sur la modification de l'objet social.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>
<b>CA</b>	<b>24/03/2016</b>	<p>Approbation du PV du 02/12/2015.</p> <p>Approbation du rapport annuel de gestion de l'exercice 2015.</p> <p>Approbation des comptes de l'exercice 2015.</p> <p>Présentation des conventions réglementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.</p> <p>Préparation de l'AGO qui statuera sur les comptes 2015.</p> <p>Préparation de l'AGE qui statuera sur les modifications de l'article 2 des statuts de la société relatif à l'objet social.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Information sur le suivi des marchés de La Fab.</p> <p>Information sur la reprise du Comité d'engagement et de contrôle qui s'est tenu le 15/03/2016.</p>
<b>AS</b>	<b>16/06/2016</b>	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport

		administrateur.
<b>CA</b>	<b>16/06/2016</b>	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport administrateur.
<b>AGO</b>	<b>16/06/2016</b>	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport administrateur. Le projet de résolutions concerne : Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2015. Présentation des comptes de l'exercice 2015 et du rapport général du commissaire aux comptes et approbation des comptes. Constat de l'existence d'un résultat de + 86 330,58 € et décision d'affectation de 4 316,53 € 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 réglementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.
<b>AGE</b>	<b>16/06/2016</b>	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport administrateur. Le projet de résolutions concerne la modification de l'article des statuts relatif à l'objet social.

Le rapport de gestion de la SPL La Fab, approuvé par son Conseil d'administration du 24 mars 2016, présente l'activité exercée en 2015 par la SPL.

## 2. ACTIVITE ET RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC BORDEAUX METROPOLE ET LA VILLE DE BORDEAUX

### 2.1 Faits marquants antérieurs à l'exercice 2015

En 2012, la SPL la fabrique métropolitaine de La Cub, 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 SPL démarre l'animation de la démarche « 50 000 logements », identifie 18 îlots témoins et engage des études pré-opérationnelles d'aménagement sur 6 différents sites.

En 2014, la SPL 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 été notifiée en décembre 2014.

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

### 2.2 Les relations contractuelles

En 2015, plusieurs conventions lient la SPL La Fab et Bordeaux Métropole :

## **2.2.1 Marché de prestation de services avec Bordeaux Métropole pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transport collectifs »**

Le marché précédent avait été conclu pour la période du 7 janvier au 31 décembre 2014. La délibération métropolitaine du 19 décembre 2014 (2014/0805) définit les conditions du nouveau marché, signé le 4 février 2015 pour la période allant de la date de notification jusqu'au 31 décembre 2015. Le coût prévisionnel des prestations confiées à la SPL est estimé à 4,4 M€ HT dont :

- ✓ 2 % pour la mission 1 : appui à la métropole pour l'animation et la coordination de la démarche 50 000 logements,
- ✓ 87 % pour les missions 2 et 3 : mise en œuvre des îlots témoins et préparation de l'engagement d'opérations d'aménagement,
- ✓ 11 % pour la mission 4 : action foncière sur les secteurs d'intervention de La Fab.

Sur l'exercice 2015, le montant des prestations facturées au titre de ce marché s'élève à 3,96 M€, soit 90 % du montant global de 4,4 M€ (cf. paragraphe (§) 3.1).

## **2.2.2 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 SPL une mission d'action foncière. 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 court 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 SPL soit d'emprunt qu'elle contractera.

Sur l'exercice 2015, la SPL a réalisé 2 acquisitions foncières, l'une à Eysines et l'autre à Bègles, pour 3,14 M€ (cf. § 3.1).

## **2.2.3 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. Sa finalité est le financement des acquisitions et du portage financier dans le cadre de la convention d'actions foncières susdite. Conformément à l'échéancier prévu dans la convention, 10 M€ ont été versés en 2015 et 5 M€ le seront en 2016, d'où une dette dans les comptes de la SPL à fin 2015 de 10 M€ (cf. § 3.2).

## **2.2.4 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). Bordeaux Métropole et La Fab s'engagent à se mettre mutuellement et gratuitement à disposition certaines données numériques issues de leurs systèmes d'information.

## **2.2.5 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 susdite.**

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.

La participation communautaire est fixée à 5,877 M€ HT au titre des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine concédant. Cette participation est versée selon les besoins après approbation du Conseil de Bordeaux Métropole. Par ailleurs, le traité prévoit une clause d'imputation des charges de l'aménageur au titre de sa rémunération d'un montant annuel forfaitaire de 64 K€.

Sur l'exercice 2015, la participation de Bordeaux Métropole s'est élevée à 641,7 K€ et la rémunération de l'aménageur à 64 K€ (cf. § 3.1).

Le traité prévoit également un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée échelonné sur 2014 et remboursé en 2020. L'avance versée en 2014 s'élève à 299,5 K€ (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 définissant les conditions dans lesquelles la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par la SPL auprès de la CDC. Au 31 décembre 2015, aucun prêt n'a encore été mobilisé. 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.

## **2.2.7 Accord cadre et marchés subséquents 2016 pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et du programme d'aménagement économique avec la Fab**

En cohérence avec le programme pluriannuel d'investissement 2016-2020 de Bordeaux Métropole, le Conseil métropolitain du 18 décembre 2015 (délibération 2015-781) définit les conditions d'un marché d'accord-cadre mono-attributaire comportant 4 types de missions. Les coûts estimatifs pour la Métropole sont de 17,159 M€ HT au global, 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.

Sur ces bases, pour l'année 2016, serait signée une première série de marchés subséquents.

## **2.3 L'activité de la SPL**

L'objet de la SPL est défini par l'article 2 des statuts en vigueur (approuvé par l'AGE du 4/12/2015). Il consiste en « la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique ».

Cet article 2 sera complété en 2016 du volet de l'aménagement économique (cf. § sur les perspectives 2016).

**Les faits marquants en 2015 sont les suivants :**

- ✓ la fabrique métropolitaine de La Cub devient la fabrique métropolitaine de Bordeaux Métropole (AGE du 02/12/2015). Ainsi, les articles 3 et 4 des statuts sont modifiés. En revanche le nom commercial de la SPL, La Fab, ne change pas,
- ✓ l'année 2015 constitue le troisième exercice de la SPL.

**L'activité opérationnelle de l'exercice 2015 se résume comme suit :**

### **2.3.1. Animation de la démarche « 50 000 logements »**

La SPL a poursuivi son accompagnement de Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche 50 000 logements en participant ou organisant l'animation des instances de pilotage telles que : le « Comité projet (Copro) 50 000 » logements, le comité des Partenaires (promoteurs et bailleurs sociaux).  
Mise en œuvre des îlots témoins

A la fin 2015, 15 îlots témoins sur les 18 du début du projet sont toujours actifs. En 2015, 6 permis de construire ont été délivrés à Bassens, Eysines, Pessac, Bordeaux, Mérignac. Le programme d'ici 2020 est de l'ordre de 2 100 logements.

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

### **2.3.2. Opérations d'aménagement**

Des études pré-opérationnelles d'aménagement ont été engagées depuis 2013 et poursuivies en 2015, 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. Ainsi, pour mémoire, la première concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat Libération centre-ville » a été notifiée en décembre 2014.

Par ailleurs, La Fab avait lancé courant 2013 des études pré-opérationnelles qui ont abouti sur une approbation par le Conseil métropolitain du 25/09/2015 des dossiers de réalisation de la ZAC de Bègles-Villenave d'Ornon, route de Toulouse et de la ZAC d'Eysines, Carès Cantinolle. En synthèse, le compte-rendu au 31/12/2015 de l'activité de la SPL fait état de 9 opérations en cours d'activation et auxquelles ont participé La Fab. Ces opérations représentent 10 000 logements.

### 2.3.3. Acquisitions foncières et immobilières

La Fab dresse un bilan cumulé de cette mission foncière en faisant état d'une vingtaine de négociations en cours sur du foncier privé ou public, 1 promesse de vente signée pour 0,74 M€ et 2 actes authentiques signés pour 3,14 M€ (cf. 2.2.2).

### 2.3.4. Aménagement économique

Courant 2015, La Fab et les services de Bordeaux Métropole ont mis au point la formalisation de l'accord cadre et marchés subséquents pour aboutir à une délibération métropolitaine en date du 18 décembre 2015 (cf. § 2.2.7). 5 sites répartis sur 5 communes ont été identifiés (Saint-Médard, Mérignac, Haillan, Blanquefort, Eysines). Ainsi, l'aménagement économique devient une activité à part entière de la SPL nécessitant une modification de l'objet social validée par son AGE du 16 juin 2016.

## 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 SPL 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.

### 2.4.2 Les statuts et le règlement intérieur de la SPL

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. Par ailleurs, il prévoit la mise en place d'un Comité d'engagement.

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 représentants des collectivités actionnaires, des représentants de la société ainsi que du Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole.

- Ce CEC, dont le rôle est consultatif, doit se réunir au moins tous les 3 mois. En 2015, se sont tenus 3 CEC (16/04/2015, 10/09/2015, 12/11/2015) au lieu de 4. La direction de la SPL précise que le 4<sup>ème</sup> CEC n'a pu se tenir du fait de la non-organisation d'un 4<sup>ème</sup> « Copro 50 000 », dont l'initiative revenait à la Métropole.

- Depuis la délibération du CA du 05/12/2013, les CEC se tiennent lors des « Copro 50 000 » et les PV sont à l'initiative de la Métropole. A partir de 2016, la Fab revient à l'initiative des CEC qui se tiendront indépendamment des « Copro 50 000 » et se charge de la rédaction des PV.

- Les CEC ont abordé en 2015 des sujets divers tels que le retour d'expérience 2012-2014, la qualité, des points théoriques sur les équilibres dans les bilans d'opérations, l'accès à la commande, les présentations de tableaux de bord trimestriels, d'une étude de l'A-urba, de la charte Bordeaux Métropole entre les promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux, la commercialisation des logements des premiers îlots témoins...
- De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2015.
- De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au CA qui se tiendront avant chaque conseil, ce qui est conforme en 2015.
- D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 02/04/2015.
- De suivis d'activité trimestriels communiqués à la direction du Pôle Dynamiques urbaines (devenue en 2016 la Direction générale valorisation du territoire (DGVT)) ainsi qu'au Président de Bordeaux Métropole.

En conclusion sur l'année 2015, les modalités d'exercice du contrôle analogue incomitant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées, à la marge du calendrier du CEC dont une réunion ne s'est pas tenue (cf. supra).

### **3 SITUATION FINANCIERE DE LA SPL**

Après un premier exercice fiscal d'une durée de 21 mois (avril 2012 à décembre 2013) puis un deuxième de 12 mois (année 2014), l'année 2015 constitue le troisième exercice fiscal. L'exercice 2015 peut ainsi être comparé au précédent.

#### **3.1 Le compte de résultat**

Au global en 2015, le total des produits d'exploitation est de 7 627 K€ (contre 2 624 K€ en 2014) et le total des charges d'exploitation est de 7 565 K€ (contre 2 551 K€ en 2014).

Hors concession d'aménagement, le total des produits d'exploitation est **7 180 K€** (contre 2 621 K€ en 2014) et le total des charges d'exploitation est de **7 118 K€** (contre 2 548 K€ en 2014).

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

En K€	2014			2015			2015/2014 en €	2015/2014 en %
	Global	Concession	hors concession	Global	Concession	hors concession		
Production vendue	2 618,7	-	2 618,7	3 922,1	-	3 922,1	1 303,4	50%
Vente de marchandises	-	-	-	644,4	644,4	-	-	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 618,7</b>	-	<b>2 618,7</b>	<b>4 566,5</b>	<b>644,4</b>	<b>3 922,1</b>	<b>1 303,4</b>	<b>50%</b>
Production stockée	2,8	2,8	-	2 996,2	- 198,0	3 194,2	3 194,2	
Transfert de charges	2,8	-	2,8	64,0	-	64,0	61,2	2225%
Autres produits	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	- 0,0	-69%
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 624,3</b>	<b>2,8</b>	<b>2 621,5</b>	<b>7 626,7</b>	<b>446,4</b>	<b>7 180,3</b>	<b>4 558,8</b>	<b>174%</b>
Achats de marchandises	2,8	2,8	-	446,4	446,4	-	-	
Achats de matières premières et autres	-	-	-	3 194,2	-	3 194,2	3 194,2	
Autres achats et charges externes	1 333,0	-	1 333,0	2 191,1	-	2 191,1	858,0	64%
Impôts et taxes	34,8	-	34,8	62,8	-	62,8	27,9	80%
Salaires et charges sociales	1 132,1	-	1 132,1	1 611,4	-	1 611,4	479,3	42%
Dotation aux amortissements	45,8	-	45,8	58,7	-	58,7	12,8	28%
Autres charges	2,1	-	2,1	0,0	-	0,0	- 2,1	-99%
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 550,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2 547,9</b>	<b>7 564,5</b>	<b>446,4</b>	<b>7 118,1</b>	<b>4 570,2</b>	<b>179%</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>73,6</b>	-	<b>73,6</b>	<b>62,2</b>	-	<b>62,2</b>	- <b>11,4</b>	<b>-15%</b>
Produits financiers	41,9	-	41,9	58,0	-	58,0	16	38%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>41,9</b>	-	<b>41,9</b>	<b>58,0</b>	-	<b>58,0</b>	<b>16</b>	<b>38%</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPO</b>	<b>115,6</b>	-	<b>115,6</b>	<b>120,2</b>	-	<b>120,2</b>	<b>4,7</b>	<b>4%</b>
Produits exceptionnels	-	-	-	1,5	-	1,5	1,5	
Charges exceptionnelles	-	-	-	0,8	-	0,8	0,8	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	-	-	<b>0,7</b>	-	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	
Impôts sur les bénéfices	35,9	-	35,9	34,6	-	34,6	- 1,3	-4%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 666,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2 663,5</b>	<b>7 686,2</b>	<b>446,4</b>	<b>7 239,8</b>	<b>4 576,3</b>	<b>172%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 586,5</b>	<b>2,8</b>	<b>2 583,8</b>	<b>7 599,9</b>	<b>446,4</b>	<b>7 153,5</b>	<b>4 569,7</b>	<b>177%</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>79,7</b>	-	<b>79,7</b>	<b>86,3</b>	-	<b>86,3</b>	<b>6,6</b>	<b>8%</b>

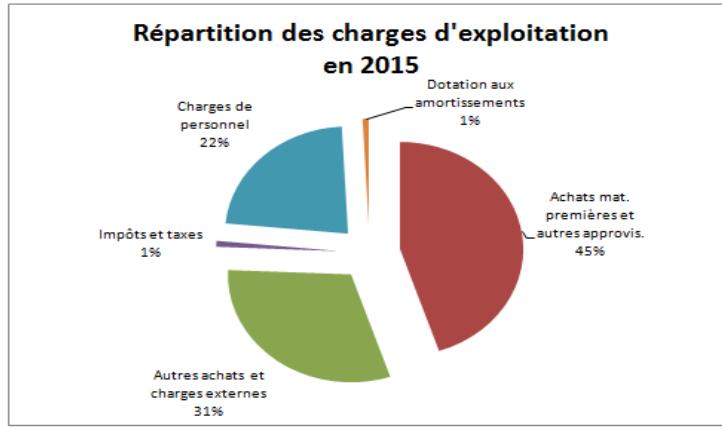
**Les produits d'exploitation hors concession d'aménagement** sont en hausse de 4 559 K€ pour atterrir à 7 180 K€. Ils sont constitués à 55 % du chiffre d'affaires, à 44 % de la production stockée et à 1 % de transfert de charges.

Le chiffre d'affaires hors concession s'élève pour l'exercice à 3 922 K€ dont 3 920 K€ au titre du marché de prestation de service pour le pilotage et la mise en oeuvre opérationnelle de la démarche 50 000 logements (cf. § 2.2.1). Au titre du marché 2015, le montant des prestations facturées est de 3 960 K€ (90 % du montant du marché), les prestations facturées au titre du marché 2012-2013 mais rattachables à l'exercice 2015 sont de 180 K€ et les prestations facturées en 2015 mais rattachable à l'exercice suivant s'élèvent à 220 K€.

Le chiffre d'affaires hors concession s'est accru en 2015 de 1 303 K€, soit près de 50 %.

La production stockée hors concession d'aménagement s'élève à 3 194 K€ au 31/12/2015 (contre 3 K€ à fin 2014). Elle correspond à 2 acquisitions foncières (3 140 K€ d'acquisitions de terrains, l'un à Eysines et l'autre à Bègles, et 54 K€ de frais d'acquisitions) rentrant dans le cadre de la convention d'acquisitions foncières et immobilières avec Bordeaux Métropole approuvé par le Conseil métropolitain du 19 décembre 2014 (cf. § 2.2.2). Cette production stockée étant nouvelle en 2015, une valeur identique de stock figure à l'actif du bilan. Enfin, les produits d'exploitation comprennent également la rémunération de l'aménageur provenant de la concession d'aménagement (Le Bouscat, « Libération centre-ville ») confiée à La Fab par Bordeaux Métropole pour un montant de 64 K€ (cf. § 2.2.5).

**Les charges d'exploitation hors concession d'aménagement** sont en hausse de 4 570 K€ pour peser 7 118 K€.



Les achats de matières et approvisionnement (3 194 K€) représentent 45 % des charges. Ils correspondent pour cet exercice à 2 acquisitions foncières (3 140 K€ d'acquisitions de terrains et 54 K€ de frais d'acquisitions) 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 autres achats et charges externes (2 191 K€) pèsent pour 31 % dans les charges d'exploitation. Il s'agit à :

- 72 % (1 576 K€) d'études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations,
- 13 % (291 K€) de dépenses nécessaires au fonctionnement de la société, notamment les loyers et charges locatives (123 K€), les assurances (44 K€), l'adhésion à la SCET (25 K€),
- 13 % (277 K€) des autres services extérieurs, notamment les honoraires (78 K€) et frais de communication (123 K€) ;
- 2 % (46 K€) des achats de biens et services.

Le troisième poste des charges d'exploitation est celui des charges de personnel avec 22 % (1 611 K€). Ces dépenses ont fortement augmenté en 2015 (+ 479 K€ soit + 42 %) suite au recrutement de 7 personnes. En effet, à fin décembre 2015, la SPL emploie 24 personnes contre 17 à fin 2014 et l'effectif moyen annuel a progressé de 6,9 ETP (équivalent temps plein) soit + 50 %. La SPL a bénéficié du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) pour 15 K€ contre 8 K€ en 2014.

Les produits augmentant sensiblement moins vite que les charges, le **résultat d'exploitation** fléchit de 11 K€ (- 15 %) pour atterrir à + 62 K€.

**Le résultat financier** y compris opérations propres s'élève à 58 K€ en augmentation de 16 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** d'un montant de moins de 1 K€ provient de pénalités de retard sur les marchés.

**L'impôt sur les sociétés** est de 35 K€, stable par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat net** découlant de ces différentes composantes s'étoffe de 7 K€ (+ 8%) pour s'afficher à 86 K€.

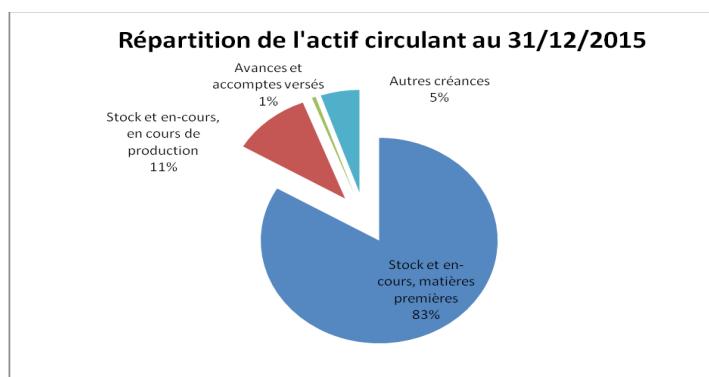
## 3.2 Le bilan

En K€	2014			2015			2015/2014 en €	2015/2014 en %
	Global	Concessio n	hors concession	Global	Concessio n	hors concession		
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>89,1</b>	-	<b>89,1</b>	<b>81,2</b>	-	<b>81,2</b>	-	<b>7,9</b> <b>-9%</b>
Immobilisations incorporelles	36,5	-	36,5	20,8	-	20,8	-	15,6 <b>-43%</b>
Immobilisations corporelles	47,6	-	47,6	55,1	-	55,1	-	7,5 <b>16%</b>
Immobilisations financières	5,1	-	5,1	5,2	-	5,2	-	0,2 <b>3%</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>903,7</b>	<b>302,3</b>	<b>601,5</b>	<b>3 827,2</b>	<b>450,1</b>	<b>3 377,1</b>	<b>2 775,6</b>	<b>461%</b>
Stock et en-cours, matières premières	-	-	-	3 194,2	-	3 194,2	-	3 194,2 <b>#DIV/0!</b>
Stock et en-cours, en cours de production	2,8	2,8	-	410,4	410,4	-	-	-
Avances et accomptes versés	4,0	-	4,0	19,9	-	19,9	-	15,9 <b>397%</b>
Créances clients et accomptes rattachés	450,7	-	450,7	-	-	-	-	450,7 <b>-100%</b>
Autres créances	446,3	299,5	146,8	202,8	39,7	163,1	16,3	11% <b>11%</b>
<b>Trésorerie</b>	<b>2 333,2</b>	-	<b>2 333,2</b>	<b>10 952,9</b>	<b>507,5</b>	<b>10 445,4</b>	<b>8 112,2</b>	<b>348%</b>
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	507,5	507,5	-	-	-
Disponibilités	2 333,2	-	2 333,2	10 445,4	-	10 445,4	8 112,2	348%
Charges constatées d'avance	10,1	-	10,1	6,2	-	6,2	-	3,9 <b>-39%</b>
Comptes de liaison	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 336,2</b>	<b>302,3</b>	<b>3 034,0</b>	<b>14 867,5</b>	<b>957,6</b>	<b>13 909,9</b>	<b>10 875,9</b>	<b>358%</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 149,5</b>	-	<b>2 149,5</b>	<b>2 235,9</b>	-	<b>2 235,9</b>	<b>86,3</b>	<b>4%</b>
Capital social	2 000,0	-	2 000,0	2 000,0	-	2 000,0	-	-
Réserve légale	3,5	-	3,5	7,5	-	7,5	4,0	114% <b>114%</b>
Report à nouveau	66,3	-	66,3	142,1	-	142,1	75,7	114% <b>114%</b>
Résultat de l'exercice	79,7	-	79,7	86,3	-	86,3	6,6	8% <b>8%</b>
<b>DETTES</b>	<b>985,1</b>	<b>299,5</b>	<b>685,6</b>	<b>11 784,2</b>	<b>351,9</b>	<b>11 432,2</b>	<b>10 746,6</b>	<b>1567%</b>
Emprunts et dettes financières à court terme	1,9	-	1,9	4,1	0,9	3,1	1,3	67% <b>67%</b>
Emprunts et dettes financières diverses à moyen et long terme	299,5	299,5	-	10 299,5	299,5	10 000,0	10 000,0	10 000,0 <b>#DIV/0!</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	440,1	-	440,1	1 014,4	51,5	962,9	522,8	522,8 <b>119%</b>
Dettes fiscales et sociales	241,3	-	241,3	466,2	-	466,2	224,9	224,9 <b>93%</b>
Dettes sur immobilisations	2,4	-	2,4	-	-	-	2,4	2,4 <b>-100%</b>
Produits constatés d'avance	201,5	-	201,5	847,4	605,6	241,8	40,3	40,3 <b>20%</b>
Comptes de liaison	-	2,8	-	2,8	-	-	-	2,8 <b>-100%</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 336,2</b>	<b>302,3</b>	<b>3 034,0</b>	<b>14 867,5</b>	<b>957,6</b>	<b>13 909,9</b>	<b>10 875,9</b>	<b>358%</b>

Au 31/12/2015, le total de l'actif du bilan s'élève à 14,867 M€ dont 1 % d'actif immobilisé, 26 % d'actif circulant et 74 % de trésorerie.

**L'actif immobilisé** net s'élève à 81 K€ soit 224 K€ d'immobilisations brutes desquelles sont retranchés des amortissements cumulés de 143 K€. L'actif immobilisé brut est composé d'immobilisations incorporelles pour 89 K€ (licences et un progiciel de gestion), d'immobilisations corporelles pour 130 K€ (matériel de bureau et informatique, agencements) et d'immobilisations financières pour 5 K€.

**L'actif circulant** net s'élève à 3 827 K€ à fin 2015 contre 904 K€ à fin 2014. L'évolution résulte essentiellement de la valorisation des stocks.



### Les stocks comprennent :

- 3 194 K€ de terrains à aménager destinés à supporter des opérations d'aménagement dont la destination n'est pas encore connue (les terrains acquis pour supporter des immeubles locatifs sont enregistrés en immobilisations corporelles). Il s'agit d'une opération propre pour la SPL.
- 410 K€ d'encours de production de la concession d'aménagement Le Bouscat.

Les autres créances, d'un montant de 203 K€ à fin 2015, concernent à 84 % les créances de TVA.

Les avances consenties par Bordeaux Métropole se retrouvent dans les dettes de la SPL mais aussi dans sa trésorerie en 2015. Aussi, la SPL dispose au 31/12/2015 d'une **trésorerie** conséquente de 10 953 K€ au global dont 507 K€ au titre de la concession et 6 807 K€ au titre des opérations propres et plus particulièrement de la convention foncière. Le solde, soit 3 639 K€, est constitué principalement de 2 000 K€ placés en compte à terme et de 1 574 K€ sur un compte courant ouvert auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes.

Au 31/12/2015, le total du passif du bilan s'élève à 14,867 M€ dont 15 % de capitaux propres, 69 % de dettes à moyen et long terme et 16 % de dettes à court terme.

**Les capitaux propres**, grâce au résultat de l'exercice précédent se renforcent, pour atteindre 2 236 K€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, se dégrade en 2015 puisqu'il passe de 71 % à 11 %. La SPL 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 dettes à moyen et long terme** sont de 10 304 K€ à fin 2015 :

- 300 K€ sont relatifs à l'avance de trésorerie faite par Bordeaux Métropole en 2014 dans le cadre de la concession Le Bouscat et remboursable en 2020 (cf. § 2.2.5),
- 10 000 K€ relèvent de l'avance en compte d'associés faite par Bordeaux Métropole (cf. § 2.2.3), convention de créances remboursables autorisée par le Conseil métropolitain du 23 janvier 2015),
- 4 K€ sont des dettes financières dont l'échéance est à moins d'un an.

**Les dettes fournisseurs**, d'un montant de 1 014 K€ dont 963 K€ hors concession, ont fortement augmenté avec l'activité. Il s'agit de dettes vis-à-vis des fournisseurs de biens et services payables à moins de 30 jours pour 25 % du montant et payables entre 30 et 60 jours pour 75 %.

**Les dettes fiscales et sociales** sont de 466 K€ et sont relatives aux charges de personnel pour 43 K€, aux cotisations sociales pour 173 K€, à la TVA pour 243 K€ et aux autres impôts pour 7 K€.

Enfin, les **produits constatés d'avance** sont évalués à 847 K€ au global dont 242 K€ hors concession issus pour 220 K€ du non-rattachement de prestations facturées en 2015 au titre de la convention de prestations de service avec Bordeaux Métropole mais rattachable à l'exercice suivant (cf. § 3.1).

### **En résumé sur la situation financière de la SPL LA FAB pour l'exercice 2015**

La SPL dispose désormais d'outils pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions (7 à fin 2015, cf. § 2.2), d'instances de gouvernance et de travail (CA, AS, AG, CEC, cf. § 2.4.2), d'avances financières (cf. § 3.2) et de moyens humains (24 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombe à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées, à la marge du calendrier du CEC. Les élus métropolitains et son Pôle Dynamiques urbaines (devenue en 2016 la Direction générale valorisation du territoire (DGVT)) ont participé aux instances de gouvernance et de travail (cf. § 2.4).

Le résultat d'exploitation, bien qu'en baisse en 2015, demeure positif (+ 62 K€) au même titre que le résultat financier (+ 58 K€) et in fine le résultat net est excédentaire (+ 86 K€).

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

### **Les perspectives de l'exercice 2016**

Sur le plan juridique, une modification des statuts de La Fab a été autorisée par le Conseil de Bordeaux Métropole en date du 25 mars 2016 (délibération 216-95) ainsi que par l'ensemble des instances délibérantes de chaque collectivité actionnaire. L'article 2, concernant l'objet social, sera complété du volet de l'aménagement économique.

Sur le plan financier, le Conseil d'administration du 2 décembre 2015 présente ses prévisions pour l'exercice 2016. Tous les indicateurs, ci-dessous en K€, sont prévus à la baisse. La direction de la SPL précise que l'objectif est de présenter un résultat proche de l'équilibre pour utiliser au mieux les ressources allouées.

	Réalisé 2015	Budget 2016
Résultat d'exploitation	62	36
Résultat financier	58	10
Résultat courant avant impôts	120	46
Résultat exceptionnel	1	0
Impôts sur les bénéfices	35	15
Résultat net	86	31

Les charges de personnel passeraient de 1,6 M€ à 2,2 M€, soit une hausse de plus de 30 % en raison de 5 embauches prévues pour permettre la conduite des futures opérations d'aménagement opérationnel et pour constituer l'Equipe Aménagement économique. La direction de la SPL estime qu'en 2019 l'équipe opérationnelle sera « complète et en capacité d'étudier les nouvelles opportunités d'opérations, tant dans le cadre du Programme 50 000 que du Programme Aménagement économique, et dans le même temps mettre en œuvre les opérations ayant reçu la validation de Bordeaux Métropole ».

Sur le plan capitalistique, la proposition de l'intégration de la ville de Martignas-sur-Jalle dans le capital de la SPL, approuvée par le CA du 28 février 2013, n'est pas effective à fin 2015. Cette commune, qui a intégré Bordeaux Métropole le 1<sup>er</sup> juillet 2013, est la seule ne faisant pas partie de la SPL. L'AS du 11 juin 2015 annonce 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.

Sur le plan partenarial, une convention entre La Fab et Aquitanis est en cours de préparation en 2015 (présentation de la convention à l'AS du 11 juin 2015). Elle a pour objectif de formaliser entre La Fab et Aquitanis, une coopération technique et à ce titre n'a pas vocation à être signée par la Métropole. Par ailleurs, un protocole entre Bordeaux Métropole, La Fab et la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes sera signé en 2016 à l'instar de celui qui avait été signé fin 2014 avec la CDC.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du rapport présenté, au titre de l'année 2015, par l'administrateur représentant Bordeaux Métropole au sein du conseil d'administration de la SPL La Fab.**

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées – Communication effectuée.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 2 décembre 2016

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>19 DÉCEMBRE 2016</b>	Pour expédition conforme, le Vice-président,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>19 DÉCEMBRE 2016</b>	Monsieur Jean TOUZEAU

# 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 de métropole bordelaise
Siège social :	Bordeaux Métropole, esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	M. Jacques Mangon
Président Directeur Général :	M. Jacques Mangon
Directeur Général délégué :	M. Jérôme Goze

**Capital social et composition en €****En 2015**

Valeur unitaire de l'action : 10 €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA et AS	représentants / composition AG
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 Duchêne Mme Martine Jardiné M. Michel Labardin Mme Anne-Marie Tournepiche	M. Jacques Mangon
Commune Bordeaux	160 000	8,00%	16 000	1	Mme Elisabeth Touton	Mme Elisabeth Touton
Commune Ambarès et Lagrave	17 160	0,86%	1 716			M. Michel Héritié
Commune Ambès	4 450	0,22%	445			M. Kevin Subrenat
Commune Artigues-Près-Bordeaux	8 590	0,43%	859			Mme Anne-Lise Jacquet
Commune Bassens	8 720	0,44%	872			M. Jean-Pierre Turon
Commune Bègles	35 240	1,76%	3 524			M. Jean-Etienne Surlève-Bazeille
Commune Blanquefort	20 520	1,03%	2 052			Mme Véronique Ferreira
Commune Bouliac	4 090	0,20%	409			M. Dominique Alcala
Commune Bruges	17 900	0,90%	1 790			Mme Brigitte Terraza
Commune Carbon Blanc	9 160	0,46%	916			M. Michel Bergeron
Commune Cenon	29 890	1,49%	2 989			M. Max Guichard
Commune Eysines	25 470	1,27%	2 547			Mme Evelyne Frénais
Commune Floirac	20 790	1,04%	2 079			M. Vincent Leraut
Commune Gradignan	30 670	1,53%	3 067			M. Gérard Fabia
Commune Le Bouscat	30 790	1,54%	3 079			M. Bernanrd Junca
Commune Le Haillan	11 480	0,57%	1 148			Mme Andréa Kiss
Commune Le Taillan Médoc	11 480	0,57%	1 148			Mme Agnès Laurence-Versepu
Commune Lormont	27 320	1,37%	2 732			M. Jean Touzeau
Commune Mérignac	100 000	5,00%	10 000	1	M. Thierry Trijoulet	M. Thierry Trijoulet
Commune Parempuyre	9 610	0,48%	961			M. Jean-Michel Seintignan
Commune Pessac	90 000	4,50%	9 000	1	M. Franck Raynal	M. Franck Raynal
Commune St Aubin de Médoc	7 440	0,37%	744			M. Bernard Barbeau
Commune St Louis de Mont ferrand	2 710	0,14%	271			M. Jacky Bachelier
Commune St Médard en Jalles	36 130	1,81%	3 613			M. Jacques Mangon
Commune St Vincent de Paul	1 430	0,07%	143			M. Gilles Beraud-Sudreau
Commune Talence	54 280	2,71%	5 428			M. Alain Cazabonne
Commune Villenave d'Ornon	38 680	1,93%	3 868			M. Patrick Pujo
				5	* Mme Anne-Lise Jacquet Mme Agnès Laurence-Versepu M. Patrick Pujo Mme Brigitte Terraza M. Jean-Pierre Turon	
<b>TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI</b>	<b>2 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>200 000</b>	<b>18</b>		
<b>TOTAL PRIVES</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</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>		

\* représentants à l'assemblée spéciale (AS)

<b>Principaux indicateurs</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Chiffre d'affaires hors concession	3 346	2 619	3 922
Résultat d'exploitation	47	74	62
Résultat net	70	80	86
Effectif au 31/12	13	17	24
Effectif moyen annuel	non connu	13,60	20,46
Capitaux propres	2 070	2 150	2 236
Total bilan	3 241	3 336	14 867



**KPMG AUDIT SUD-OUEST**  
224 rue Carmin  
CS 17610  
31676 Labège Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)5 82 52 52 52  
Télécopie : +33 (0)5 82 52 52 51  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

**SPL La Fabrique de Bordeaux  
Métropole**

**Rapport du commissaire aux  
comptes sur les comptes  
annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2015  
SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole -  
Bordeaux Métropole - Esplanade Charles de Gaulle -  
33076 Bordeaux Cedex  
*Ce rapport contient 27 pages*



**KPMG AUDIT SUD-OUEST**  
224 rue Carmin  
CS 17610  
31676 Labège Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)5 82 52 52 52  
Télécopie : +33 (0)5 82 52 52 51  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

Siège social : Bordeaux Métropole - Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex  
Capital social : €.2.000.000

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1

### Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## 2

### Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La note 1.2 « Comptabilisation du chiffre d'affaires lié à la prestation CUB (devenu Bordeaux Métropole) » de l'annexe des comptes expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à la reconnaissance du revenu.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3

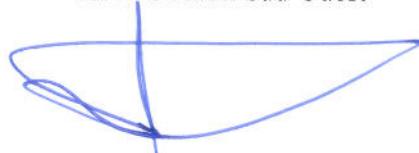
### Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Le 26 mai 2016

KPMG Audit Sud-Ouest



Franck Cournot  
Associé

**BILAN ACTIF**

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2015 (12)	31/12/2014 (12)
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b> Concessions, brevets et droits similaires	89 263	68 443	20 820	36 457
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b> Autres immobilisations corporelles	129 986	74 847	55 139	47 595
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b> Autres immobilisations financières	5 208		5 208	5 058
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>224 457</b>	<b>143 290</b>	<b>81 167</b>	<b>89 110</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b> Matières premières, approvisionnements En-cours de production de biens	3 194 195 410 393		3 194 195 410 393	2 753
Avances et acomptes versés sur commandes	19 851		19 851	3 995
<b>CREANCES</b> Créances clients et comptes rattachés Autres créances	202 753		202 753	450 720 446 266
<b>DIVERS</b> Disponibilités	10 952 913		10 952 913	2 333 241
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b> Charges constatées d'avance	6 199		6 199	10 132
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>14 786 304</b>		<b>14 786 304</b>	<b>3 247 107</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 010 761</b>	<b>143 290</b>	<b>14 867 471</b>	<b>3 336 216</b>

## BILAN PASSIF

Rubriques		31/12/2015 (12)	31/12/2014 (12)
Capital social ou individuel	( dont versé : 2 000 000 )	2 000 000	2 000 000
Réserve légale		7 477	3 492
Report à nouveau		142 055	66 346
<i>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</i>		86 331	79 694
	CAPITAUX PROPRES	2 235 863	2 149 532
	AUTRES FONDS PROPRES		
	PROVISIONS		
<i>DETTES FINANCIERES</i>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		4 052	1 885
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	)	10 299 500	299 500
<i>DETTES D'EXPLOITATION</i>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 014 447	440 116
Dettes fiscales et sociales		466 176	241 265
<i>DETTES DIVERSES</i>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			2 379
<i>COMPTE DE REGULARISATION</i>			
Produits constatés d'avance		847 433	201 540
	DETTES	12 631 609	1 186 684
	TOTAL GENERAL	14 867 471	3 336 216

Résultat de l'exercice en centimes 86 330,58

Total du bilan en centimes 14 867 471,22

## COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2015 (12)	31/12/2014 (12)
Production vendue de services	3 922 099	644 387	4 566 486	2 618 737
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>3 922 099</b>	<b>644 387</b>	<b>4 566 486</b>	<b>2 618 737</b>
Production stockée			2 996 203	2 753
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			64 000	2 753
Autres produits			11	35
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>7 626 700</b>	<b>2 624 277</b>
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			3 194 195	
Autres achats et charges externes			2 637 452	1 335 799
Impôts, taxes et versements assimilés			62 761	34 849
Salaires et traitements			1 126 269	797 889
Charges sociales			485 118	334 164
<i><b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b></i>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			58 655	45 847
Autres charges			19	2 092
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>7 564 468</b>	<b>2 550 640</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>62 232</b>	<b>73 637</b>
<i><b>OPERATIONS EN COMMUN</b></i>				
<i><b>PRODUITS FINANCIERS</b></i>				
Autres intérêts et produits assimilés			58 016	41 945
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>58 016</b>	<b>41 945</b>
<i><b>CHARGES FINANCIERES</b></i>				
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>58 016</b>	<b>41 945</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>120 248</b>	<b>115 583</b>

## **COMPTE DE RESULTAT (suite)**

**- ANNEXE -**

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2015, dont le total est de 14 867 471 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire de 86 331 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 décembre 2015

=====

## FAITS CARACTÉRISTIQUES, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 1. FAITS CARACTERISTIQUES

#### 1.1. PRESENTATION DE LA SOCIETE

La société publique locale « La Fabrique Métropolitaine de Bordeaux Métropole » dite « La FAB » a été créée le 1<sup>er</sup> avril 2012.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au RCS, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Les actionnaires publics principaux sont :

- Bordeaux Métropole	59%
- La ville de Bordeaux	8%
- La ville de Mérignac	5%
-	

Les autres actionnaires représentent tous les autres communes, membres de la CUB.

Le montant du capital social de la société s'élève à 2 000 000 Euros, il est composé de 200 000 actions d'une valeur nominale de 10 Euros.

La société a pour objet :

- La conduite et le développement d'**actions et d'opérations d'aménagement et de construction**, concourant au développement urbain de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique.
- A cet effet, ses actionnaires pourront, dans le cadre de leurs compétences juridiques, lui confier toute opération ou action d'aménagement entrant dans le cadre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, en particulier dans le domaine de l'habitat, notamment dans le cadre de ZAC.
- Elle pourra mener les **études préalables**.
- Elle pourra procéder à toutes les **acquisitions** nécessaires, réaliser les études techniques et les travaux d'aménagement, effectuer les cessions et, dans le cadre de conventions de concession, mener des expropriations ou exercer le droit de préemption.
- Elle pourra aussi mener des actions et opérations immatérielles de **coordination** d'intervenants divers, de suivi et d'animation des actions décidées par ses actionnaires.

- La société pourra également réaliser, pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique, des opérations de construction d'équipements publics de toute nature participant à l'aménagement du territoire, tels que groupes scolaires, équipements sportifs, locaux administratifs...
- Enfin, elle pourra exercer toutes activités d'intérêt général concourant ou facilitant la réalisation de son objet, pour le compte de ses actionnaires.

A cet effet, la société pourra passer toute convention appropriée et effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus.

Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

## 1.2. COMPTABILISATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES LIE A LA PRESTATION CUB

### 1.2.1. Suivi du marché de prestations 2012-2013

A la clôture de l'exercice 2013, la FAB était en charge d'un marché de prestations d'assistance et d'expertise sur l'animation, le pilotage et la mise en œuvre pré-opérationnelle de la démarche « 50 000 logements ». Ce marché a été confié à la SPL par Bordeaux Métropole.

Dans le cadre du marché précité, les honoraires de la prestation s'élevaient à 3 910 000 € H.T et couvraient des prestations réalisées en interne par la SPL et des prestations sous-traitées.

La part des prestations internes correspondant à ce marché a été réalisée à 100% au 31 décembre 2013. En revanche, une partie des prestations sous-traitées engagées avant le 31 décembre 2013 n'était pas entièrement réalisée à cette date. La part du chiffre d'affaires relative à ces prestations externes décalées sur 2014 et 2015 a été extournée en produits constatés d'avance au 31 décembre 2013. Les prestations ainsi extournées ont fait l'objet d'un suivi en 2014 et 2015.

Au 31 décembre 2015, la situation était la suivante :

Chiffre d'affaires marché 2012-2013 total (1)	3 910 000,00 €
Chiffre d'affaires extourné en produits constatés d'avance, au titre des prestations engagées au 31/12/2013 et décalées en 2014 (2)	565 697,12 €
Chiffre d'affaires rattachable à l'exercice 2012-2013 (1)-(2)	3 344 302,88 €
Chiffre d'affaires rattachable à l'exercice 2014 (3)	364 157,38 €
Chiffre d'affaires extourné en produits constatés d'avance, au titre des prestations engagées au 31/12/2013 et décalées en 2015 (4) = (3) - (2)	201 539,74 €
Chiffre d'affaires rattachable à l'exercice 2015 (5)	179 738,74 €
Chiffre d'affaires extourné en produits constatés d'avance, au titre des prestations engagées au 31/12/2013 et décalées en 2016 (4) - (5)	21 801,00 €

### 1.2.2. Marché de prestations 2015

Au titre de l'exercice 2015, la Fab s'est vue confier par Bordeaux Métropole un nouveau marché de prestations d'assistance et d'expertise sur l'animation, le pilotage et la mise en œuvre pré-opérationnelle de la démarche « 50 000 logements ». Les honoraires totaux au titre de ce nouveau marché s'élevaient à 4 400 000 €.

La facturation de ce marché a été réalisée au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Compte tenu des missions réalisées et du budget global, la Fab a résilié ce marché sur la base d'une facturation limitée correspondant à une anticipation de l'avancement à 90 % du marché total soit un chiffre d'affaires facturé de 3 960 000 €.

Au 31/12/2015, l'avancement réel est de 85%. Les 5% restant représentent une anticipation de facturation de 220 000€ et feront l'objet d'un avenant en 2016 avec Bordeaux Métropole au titre de 4 opérations identifiées non financées à ce jour. Cette facturation anticipée a été extournée en produits constatés d'avance au 31/12/2015.

Au titre de 2015, le chiffre d'affaires s'établit donc comme suit:

Chiffre d'affaires rattachable à l'exercice 2015 (5)	179 738,74 €
Chiffre d'affaires marché 2015 (6)	3 960 000,00 €
Chiffre d'affaires extourné en produits constatés d'avance - facturation anticipée (7)	220 000,00 €
Chiffre d'affaires 2015 : marché 2015 et reliquat 2012-2013 (6) - (7) + (5)	3 919 738,74 €

### 1.3. OPERATION LE BOUSCAT

Le 26 novembre 2014, la Fab a signé une convention de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Libération Centre-Ville ». Cette opération, réalisée hors procédure de ZAC doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel de construction d'environ 39 940 m<sup>2</sup> de surface plancher (logement, résidence services seniors, commerces et activités).

Cette opération d'une durée de 6 exercices est aux risques du concédant.

Au 31 décembre 2015, les soldes étaient les suivants :

- Rémunération de l'aménageur constatée en stock concession (64 000€) (et en transfert de charges en société)
- Versement d'une participation (641 667€) (en produits)
- Comptabilisation d'une avance long terme de 299 500€ de la collectivité, conformément à la convention d'avance signée avec la CUB en date du 26 novembre 2014 (avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).

NOM de l'opération	Concédant	Date de signature convention	Date expiration convention	Prise en charge résultat	Résultat prévisionnel hors part concédant	Participation du concédant	Cumul dépenses	Cumul recettes	participation concédant	Stocks 31-déc	Provision charges	Neutralisation résultat	Participation à recevoir	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Le bouscat libération	La Cub	26/11/2014	2020	concédant	-5 076 781	5 076 781	449 148	2 721	641667	410 393	0	-605 632	5 235 114	

1 Nom de la collectivité contractante

2 Date signature de la convention par la semi et le concédant

3 Date d'expiration de la convention

4 Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concédant, concessionnaire, risques partagés)

5 Résultat de l'opération hors participation du concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels

6 Participation du concédant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels

7 Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12

8 Montant du cumul des produits hors participations du concédant comptabilisés au 31/12

9 Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12

10 Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus)

11 Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas où les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus

12 Montant du compte 482 débiteur ou créditeur au 31/12

13 Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

### 1.4 CONVENTION FONCIERE

Le 4 Février 2015, la Fab a signé avec Bordeaux Métropole une convention d'acquisitions foncières et immobilières, sur ses périmètres d'intervention, relative aux projets 50 000 logements. Dans ce cadre Bordeaux Métropole a confié à la Fab une mission d'acquisition et de portage foncier à court ou moyen terme.

Afin de financer les acquisitions, objets de la convention foncière, Bordeaux Métropole a consenti à la Fab une avance en compte courant, sous la forme d'une convention de créance remboursable, d'un montant de 15 000 000€ d'une durée de 2 ans, dont 10 000 000 € ont été versé au 31 décembre 2015.

Au 31/12/2015, la Fab a réalisé deux acquisitions foncières, l'une à Eysines et l'autre à Bègles. Ces deux acquisitions représentent un montant de 3 140 000€

## 2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 concernant les Sociétés d'Économie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983 est appliquée à la SPL par extension.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés de l'ANC. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a également été respecté.

## LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES :

### 1. IMMOBILISATIONS

#### 1.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les logiciels sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Ils sont amortis en linéaire sur 12 mois ou sur 3 ans.

#### 1.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue. Les taux pratiqués sont les suivants :

Immobilisations corporelles	Mode d'amortissement	Durée d'amortissement
Installations générales, agencements, aménagements	Linéaire	3 ans maximum
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	10 ans

### 2. CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### 3. COMPTE PERSONNEL FORMATION (CPF)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, un nouveau moyen d'accès à la formation est mis en place par le biais du compte personnel de formation (CPF). Le CPF remplace le droit individuel à la formation (DIF). Les heures acquises par les salariés au titre du DIF pourront être mobilisées jusqu'au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2015, le nombre d'heures de formation acquises :

- au titre du DIF : 488 heures.
- au titre du CPF : 434 heures
- soit un total de 922 heures

**4. UTILISATION DU CREDIT COMPETITIVITE EMPLOI (CICE)**

Au titre de 2014, la Fab a bénéficié d'un CICE de 7 998 €. Ce crédit d'impôt a permis :

- de financer les investissements 2015 de la Fab qui se sont élevés à 50 562€

On notera qu'au titre de 2015, le CICE s'établit à 14 609 €.

**5. AUTRES INFORMATIONS**

Les comptes de la société prennent en compte les honoraires comptabilisés au titre du commissaire aux comptes pour un montant de 14 500 Euros HT.

**6. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

n° de compte	libellé	Ouverture de l'exercice	Augmentation	Diminution	Situation au 31-déc-15
101100	Capital souscrit non appelé				
101200	Capital souscrit appelé non versé				
101300	Capital	2 000 000			2 000 000
104000	Primes liées au capital social				
106110	Réserve Légale	3 492	3 985		7 477
106300	Réserve statutaire				
106480	Réserves Règlementées				
110000	Report à nouveau	66 346	75 709		142 055
128000	Résultat N-1	79 694		79 694	0
		2 149 532	79 694	79 694	2 149 532

**IMMOBILISATIONS**

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Réévaluation</i>	<i>Acquisit., apports</i>
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	72 193		17 070
<i>Dont composants</i>			
Installations générales, agencements, aménagements	15 743		9 487
Matériel de bureau, informatique, mobilier	80 751		24 006
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>96 494</b>		<b>33 492</b>
Prêts et autres immobilisations financières	5 058		150
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>5 058</b>		<b>150</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>173 745</b>		<b>50 712</b>

<i>Rubriques</i>	<i>Virement</i>	<i>Cession</i>	<i>Fin d'exercice</i>	<i>Valeur d'origine</i>
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			89 263	
Installations générales, agencements divers			25 230	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			104 756	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			<b>129 986</b>	
Prêts et autres immobilisations financières			5 208	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>			<b>5 208</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>224 457</b>	

## AMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	35 736	32 707		68 443
Installations générales, agencements et aménagements divers	12 347	6 625		18 971
Matériel de bureau et informatique, mobilier	36 553	19 323		55 876
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	48 899	25 948		74 847
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>84 635</b>	<b>58 655</b>		<b>143 290</b>

### *VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES*

Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
Construct.							
CORPOREL.							
<b>TOTAL</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice

## CREANCES ET DETTES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Autres immobilisations financières	5 208	5 208	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	1 436	1 436	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	170 219	170 219	
Etat, autres collectivités : créances diverses	14 609	14 609	
Débiteurs divers	16 488	16 488	
Charges constatées d'avance	6 199	6 199	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>214 160</b>	<b>214 160</b>	

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an,-5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	4 052	4 052		
Emprunts et dettes financières divers	10 299 500		10 000 000	299 500
Fournisseurs et comptes rattachés	1 014 447	1 014 447		
Personnel et comptes rattachés	43 255	43 255		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	172 757	172 757		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	243 503	243 503		
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	6 661	6 661		
Produits constatés d'avance	847 433	847 433		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>12 631 609</b>	<b>2 332 109</b>	<b>10 000 000</b>	<b>299 500</b>
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	10 000 000			

## DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2015

PRODUITS A RECEVOIR	90 886,67
AUTRES CREANCES	14 609,00
448700 ETAT-PRODUITS O RECEVOIR	14 609,00
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS	76 277,67
518700 INTERETS COURUS A RECEVOIR	76 277,67
<b>TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>90 886,67</b>

## DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2015

CHARGES A PAYER	
	803 780,70
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	722 993,89
408100 FOURNISSEURS D'EXPLOITATION-FNP	722 993,89
DETTES FISCALES ET SOCIALES	76 734,48
428200 PERSONNEL-DETTES PROVISIONS CP	40 699,00
428600 PERSONNEL-AUTRES CHARGES A PAYER	2 424,45
438200 ORG SOC-CHARGES SOCIALES S/CONGES P	16 503,00
438600 ORG SOC-AUTRES CHARGES O PAYER	16 988,03
448600 ETAT-AUTRES CHARGES O PAYER	120,00
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	4 052,33
518600 INTERETS COURUS A PAYER	4 052,33
TOTAL DES CHARGES A PAYER	803 780,70

## DETAIL DES CHARGES &amp; PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2015

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	6 199,12
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION 486000 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	6 199,12 6 199,12
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(847 433,48)
487100 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE 482700 NEUTRALISATION DU RESULTAT INTERMED	(847 433,48) (241 801,00) (605 632,48)
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	(841 234,36)

**EFFECTIF MOYEN**

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
Employés Cadre	5 15	
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>	

**BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT  
RÉCAPITULATIF**

Exercice 2015 - MONTANTS NET						
ACTIF	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
Capital souscrit non appelé						
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>						
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Frais de recherche et de développement						
Concessions, brevets et droits assimilés						
Fonds commercial (1)						
Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations incorporelles en cours						
Av. & acomptes s/immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions						
Inst.techniq. matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours						
Av. & acomptes s/immos corporelles						
Immobilisations financières (2)						
Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
	<b>5 208</b>					<b>5 208</b>
	<b>TOTAL I</b>	<b>81 167</b>		<b>0</b>		<b>81 167</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>						
Stocks et en cours						
Mat. prem et autres approvisionnements						
En cours de production biens						
En cours de production services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Av. & acomptes versés s/commande						
Créances						
Créances clients et comptes rattachés (3)						
Mandants						
Autres créances (3)						
Capital souscrit appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités						
3 638 900						
Charges constatées d'avance (3)						
	<b>6 199</b>					<b>6 199</b>
	<b>TOTAL II</b>	<b>3 812 582</b>		<b>957 576</b>		<b>10 016 145</b>
Charges à répartir splusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
	<b>TOTAL VI (I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 893 750</b>		<b>957 576</b>		<b>10 016 145</b>
Comptes de liaison (VII)						
	<b>TOTAL GENERAL - ACTIF</b>	<b>3 893 750</b>		<b>957 576</b>		<b>10 016 145</b>
(1) DONT DROIT AU BAI						
(2) DONT PART A MOINS DUN AN (BRUT)						
(3) DONT PART A PLUS DUN AN (BRUT)						

PASSIF	Exercice 2015 - MONTANTS NET					
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
<b>CAPITAUX PROPRES</b>						
Capital (1) (*)	2 000 000					2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport						
Ecart de réévaluation (2)						
<b>Réserves</b>						
Réserve légale	7 477					7 477
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées (3)						
Autres réserves						
Report à nouveau	142 055					142 055
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	70 241			16 089		86 331
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
<b>TOTAL I</b>	<b>2 219 773</b>			<b>16 089</b>		<b>2 235 862</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>						
Produits des émissions de titres participatifs						
Avances conditionnées						
Droit du concédant						
<b>TOTAL I BIS</b>						
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>						
Provisions pour risques						
Provisions pour charges						
<b>TOTAL II</b>						
<b>DETTES (4)</b>						
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	3 089	907		56		4 052
Emprunts et dettes financières divers (6)		299 500		10 000 000		10 299 500
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	962 911	51 536				1 014 447
Dettes fiscales et sociales	466 175					466 175
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						
Mandants						
Autres dettes						
Produits constatés d'avance (4)	241 801	605 632				847 433
<b>TOTAL III</b>	<b>1 673 976</b>	<b>957 576</b>		<b>10 000 056</b>		<b>12 631 608</b>
<b>Ecart de conversion passif (IV)</b>						
<b>TOTAL V (I+I bis+II+III+IV)</b>	<b>3 893 750</b>	<b>957 576</b>		<b>10 016 145</b>		<b>14 867 470</b>
<b>Comptes de liaison (VI)</b>						
<b>TOTAL GENERAL - PASSIF</b>	<b>3 893 750</b>	<b>957 576</b>		<b>10 016 145</b>		<b>14 867 470</b>
<b>RENOVIS :</b>						
(1) ECART DE REEVAL. INC. AU CAPITAL						
(2) DONT ECART DE REEVAL. LIBRE						
(3) DONT RESERVES. REGL. PLUS-VALUES A						
(4) DONT A PLUS D'UN AN						
DONT A MOINS D'UN AN						
(5) DONT CONC.BANC.COUR.SOL.CRED.BC/CCP						
(6) DONT EMPRUNTS PARTICIPATIFS						
(*) DONT VERSE						

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2015 - MONTANTS NET					
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
<b>Produits d'exploitation (1)</b>						
Vente de marchandises		644 387				644 387
Production vendue biens et produits						
Production vendue services	3 922 099					3 922 099
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>3 922 099</b>	<b>644 387</b>				<b>4 566 486</b>
Production stockée biens et produits		-197 992		3 194 195		2 996 203
Production stockée services						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprise s/prov. & amort. - transf. de charges	64 000					64 000
Autres produits	11					11
<b>TOTAL I Produits d'exploitation</b>	<b>3 986 109</b>	<b>446 395</b>		<b>3 194 195</b>		<b>7 626 700</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>						
Achats de marchandises		446 395				446 395
Variation de stocks de marchandises						
Achats de mat. Prem. et autres approv.				3 194 195		3 194 195
Variat° de stocks mat. prem. & autres approv.						
Autres achats et charges externes (3)	2 189 643					2 191 057
Impôts, taxes et versements assimilés	62 761					62 761
Salaires et traitements	1 140 956					1 140 956
Charges sociales	470 431					470 431
<i>Dotations aux amortissements &amp; provisions</i>						
Dot. aux amort. sur immobilisations						
Dot. aux provisions sur immobilisations						
Dot. aux provisions sur actif circulant						
Dot. aux provisions pour risques et charges						
Autres charges	18				0	19
<b>TOTAL II Charges d'exploitation</b>	<b>3 922 463</b>	<b>446 395</b>		<b>3 195 609</b>		<b>7 564 468</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>63 646</b>			<b>-1 414</b>		<b>62 232</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :</b>						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transférée (IV)						
<b>Produits financiers</b>						
Pdts fin. de participations						
Pdts fin. autres val.mob et créances de l'actif immobilisé						
Autres intérêts et produits assimilés	40 513			17 503		58 016
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement						
<b>TOTAL V Produits financiers</b>	<b>40 513</b>			<b>17 503</b>		<b>58 016</b>
<b>Charges financières</b>						
Dot. financières amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées						
Différences négatives de change						
Ch. nettes s/ces. de val. Mobilières placement						
<b>TOTAL VI Charges financières</b>						
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>40 513</b>			<b>17 503</b>		<b>58 016</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>104 159</b>			<b>16 089</b>		<b>120 248</b>
<b>Produits exceptionnels</b>						
Pdts except. sur opérations de gestion	1 472					1 472

Exercice 2015 - MONTANTS NET						
COMPTE DE RESULTAT	FONCTIONNEMENT	CONV.PUBLIQUE AMENAGEMENT	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
Pdts except. sur opérations en capital Reprises sur prov. & transferts de charges						
<b>TOTAL VII Produits exceptionnels</b>	<b>1 472</b>					<b>1 472</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Ch. except. sur opérations de gestion	773					773
Ch. except. sur opérations en capital						
Dot. except. amortissements et provisions						
<b>TOTAL VIII Charges exceptionnelles</b>	<b>773</b>					<b>773</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)</b>	<b>699</b>					<b>699</b>
<b>Participat° salariés aux résultats (IX)</b>						
<b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>	<b>34 617</b>					<b>34 617</b>
<b>TOTAL des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>4 028 095</b>	<b>446 395</b>		<b>3 211 698</b>		<b>7 686 188</b>
<b>TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>3 957 853</b>	<b>446 395</b>		<b>3 195 609</b>		<b>7 599 858</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>70 241</b>			<b>16 089</b>		<b>86 331</b>
RENOVIS						
(1) DONT PRODUITS S/EX. ANTERIEURS						
(2) DONT CHARGES S/EX ANTERIEURS						
(3) DT - CREDIT BAIL MOBILIER						
..CREDIT BAIL IMMOBILIER						