

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 octobre 2017	N° 2017-667

Convocation du 20 octobre 2017

Aujourd'hui vendredi 27 octobre 2017 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 :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOU, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Maribel BERNARD
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
M. Stéphan DELAUX à M. Didier CAZABONNE
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
Mme Magali FRONZES à M. Nicolas BRUGERE
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à M. Benoît RAUTUREAU
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Arielle PIAZZA

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h33
M. Michel HERITIE à Mme DE FRANCOIS à partir de 11h42
M. Alain TURBY à M. Franck RAYNAL à partir de 12h07
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h15
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU à partir de 10h30 et jusqu'à 11h30
M. Yohan DAVID à M. Marik FETOUH à partir de 12h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID jusqu'à 12h10 et à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h10
M. Gérard DUBOS à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h08
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE MARTIN jusqu'à 11h15
M. Pierre HURMIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE jusqu'à 10h50
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 10h31
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART à partir de 10h35
M. Alain CAZABONNE à M. Daniel HICKEL à partir de 11h55
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h45
Mme Emilie MARCERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h05
M. Alain SYLVESTRE à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h56
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 octobre 2017	Délibération
	Secrétariat général Direction Contrôle de gestion	N° 2017-667

La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) - Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économie mixte au titre de l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales - Rapport 2017 - Exercice 2016 - Information

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

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 (CA), en Assemblée générale (AG) 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 :

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2016	2017 (2)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée spéciale (AS)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)	1	1
Nombre de réunions de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	1	
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2016	2017 (2)
Publics	Non (1)	Non
Privés	Sans objet	Sans objet
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2016	2017 (2)
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
<p>(1) Pas de changement d'administrateur en 2016. Au niveau des représentants des collectivités : à Carbon-blanc, M. Michel Bergeron a été remplacé par M. Gérard Pinston.</p> <p>(2) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juin 2017.</p>		

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	24/03/2016	<p>Approbation du PV de l'AS du 02/12/2015.</p> <p>Présentation du rapport de gestion et des comptes annuels de l'exercice 2015 et des conventions règlementées 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>
CA	24/03/2016	<p>Approbation du PV de CA 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 règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.</p> <p>Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2015.</p> <p>Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à 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>

		Information sur le suivi des marchés de La Fab. Information sur la reprise de l'organisation du Comité d'engagement et de contrôle qui s'est tenu le 15/03/2016.
AS	16/06/2016	Approbation du PV de l'AS du 24/03/2016. Présentation d'un projet d'avenant au marché subséquent relatif au programme « 50 000 logements » pour l'exercice 2016. Présentation du suivi de l'activité.
CA	16/06/2016	Approbation du PV du CA du 24/03/2016. Approbation d'un projet d'avenant au marché subséquent relatif au programme « 50 000 logements » pour l'exercice 2016. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés.
AGO	16/06/2016	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 règlementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.
AGE	16/06/2016	Modification de l'article 2 des statuts relatif à l'objet social.
AS	11/10/2016	Approbation du PV de l'AS du 16/06/2016. Information sur les futurs marchés subséquents 2017 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020. Information sur la reconduction de la créance de la convention foncière entre Bordeaux Métropole et le SPL. Présentation de la Convention de Recherche et Développement dont les outils seraient développés avec Nobatek en interaction avec les services de la Métropole. Présentation du suivi de l'activité.
CA	11/10/2016	Approbation du PV de CA du 16/06/2016. Information sur les futurs marchés subséquents 2017 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020. Information sur la reconduction de la créance de la convention foncière entre Bordeaux Métropole et le SPL. Présentation de la Convention de Recherche et Développement dont les outils seraient développés avec Nobatek en interaction avec les services de la Métropole. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés. Information sur la réponse de La Fab à l'appel à manifestation d'intérêt sur le « logement choisi, abordable et durable » lancé par le Ministère du Logement.
AS	08/12/2016	Approbation du PV de l'AS du 11/10/2016. Approbation des 3 marchés subséquents 2017 dans le cadre de la convention d'accord cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016 à 2020 : « 50 000 logements », aménagement économique de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, aménagement économique de secteurs opérationnels. Approbation de la reconduction des modalités de financement de la convention foncière entre Bordeaux Métropole et La Fab. Approbation du prévisionnel 2016 et du budget 2017. Présentation du rapport 2016 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole. Présentation du suivi de l'activité.
CA	08/12/2016	Approbation du PV de CA du 11/10/2016.

		<p>Approbation des 3 marchés subséquents 2017 dans le cadre de la convention d'accord cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016 à 2020 : « 50 000 logements », aménagement économique de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, aménagement économique de secteurs opérationnels.</p> <p>Approbation de la reconduction des modalités de financement de la convention foncière entre Bordeaux Métropole et La Fab.</p> <p>Approbation du prévisionnel 2016 et du budget 2017.</p> <p>Présentation du rapport 2016 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole.</p> <p>Information sur le rapport des administrateurs auprès de leurs collectivités.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	23/03/2017	<p>Approbation du PV de l'AS du 08/12/2016.</p> <p>Présentation du rapport de gestion et des comptes annuels de l'exercice 2016 et des conventions règlementées 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 2016.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole.</p> <p>Bilan un an après la signature de la charte avec Bordeaux Métropole et les promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux sur la mise en œuvre du programme 50 000 logements.</p>
CA	23/03/2017	<p>Approbation du PV de CA du 08/12/2016.</p> <p>Approbation du rapport annuel de gestion de l'exercice 2016.</p> <p>Approbation des comptes de l'exercice 2016.</p> <p>Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.</p> <p>Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2016.</p> <p>Modification du règlement intérieur des marchés.</p> <p>Information sur le suivi des marchés de La Fab.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Organisation d'un séminaire « Fab » à venir.</p> <p>Présentation de l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole.</p> <p>Bilan un an après la signature de la charte avec Bordeaux Métropole et les promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux sur la mise en œuvre du programme 50 000 logements.</p>
AS	15/06/2017	<i>PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.</i>
CA	15/06/2017	<i>PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.</i>
AG	15/06/2017	<i>PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.</i>

Le rapport de gestion de la SPL La Fab, approuvé par son Conseil d'administration du 23 mars 2017, présente l'activité exercée en 2016 par la SPL.

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

2.1 Faits marquants antérieurs à l'exercice 2016

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 a 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).

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 SPL. Une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole ; 10 M€ 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 ».

2.2 Les relations contractuelles

En 2016, plusieurs conventions lient la SPL La Fab et Bordeaux Métropole :

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

Bordeaux Métropole, par le biais d'une convention ayant fait l'objet d'une délibération en Conseil communautaire le 19 décembre 2014 (2014/0806), a confié pour 8 ans à la 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 à 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 2016, la SPL a réalisé 4 acquisitions foncières pour 1,53 M€ (Villenave d'Ornon, Le Haillan, Bassens, Eysines), ce qui succède à 2 acquisitions en 2015 pour 3,14 M€ (cf. § 3.1).

2.2.2 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole

Par délibération métropolitaine du 23 janvier 2015 (2015/0035), une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole à la Fab. Sa finalité est le financement des acquisitions et du portage financier dans le cadre de la convention d'actions foncières susdite. Ses modalités prévoient une durée de deux ans renouvelable une fois. Conformément à l'échéancier prévu dans la convention, 10 M€ ont été versés en 2015 et 5 M€ en 2016, d'où une dette dans les comptes de la SPL à fin 2016 de 15 M€ (cf. § 3.2). Un Conseil métropolitain du 27 janvier 2017 (2017/3) autorise le renouvellement de la convention pour une durée de deux ans sans modification de la créance.

2.2.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

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

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

Le Conseil métropolitain du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour une durée de 6 ans (2020). L'opération est aux risques du concessionnaire.

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 2016, la participation de Bordeaux Métropole s'est élevée à 405,8 K€ et la rémunération de l'aménageur à 64 K€ (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Le Bouscat – Libération – Centre-ville », le Conseil métropolitain du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée échelonné sur 2014 et remboursé en 2020. L'avance versée en 2014 s'élève à 299,5 K€, elle n'est pas remboursée à fin 2016 (cf. § 3.2).

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

Il s'agit d'un accord cadre, conclu le 10 octobre 2014 pour 3 ans, définissant les conditions dans lesquelles la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par la SPL auprès de la CDC. L'enveloppe est de l'ordre de 15 M€. Au 31 décembre 2016, 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 2016-2020 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

Pour rappel, le premier marché de prestations de service avec Bordeaux Métropole pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » 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 d'un second marché, signé le 4 février 2015 pour la période allant de la date de notification jusqu'au 31 décembre 2015.

En cohérence avec le programme pluriannuel d'investissement 2016-2020 de Bordeaux Métropole, le Conseil métropolitain du 18 décembre 2015 (délibération 2015-781) définit pour 5 ans les conditions d'un marché d'accord-cadre mono-attributaire comportant 4 types de missions. Les coûts estimatifs pour la Métropole sur la durée de l'accord-cadre 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, ont été signés trois marchés subséquents autorisés en Conseil d'administration du 2 décembre 2015, d'un montant total prévisionnel de 3,897 M€.

Le marché subséquent 1 porte sur le programme « 50 000 logements... ». Il est estimé à 3,333 M€ et porte sur la poursuite de la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements... » (0,077 M€), la mise en œuvre et le suivi des îlots témoins (0,569 M€), la préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement (2,370 M€), l'action foncière (0,317 M€).

Le marché subséquent 2 porte sur des missions pré-opérationnelles et opérationnelles dans le cadre de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport (BA). Il est estimé à 314 K€.

Le marché subséquent 3 porte sur deux autres secteurs à vocation économique (Eysines – Front de rocade et Blanquefort Ecoparc Sud). Il est estimé à 250 K€.

Sur l'exercice 2016, le montant des prestations facturées au titre de ce marché s'élève à 3,702 M€ (3,166 M€ pour le marché 1, 0,298 M€ pour le marché 2 et 0,238 M€ pour le marché 3), soit 95 % du montant global de 3,897 M€ (cf. paragraphe (§) 3.1).

Pour l'année 2017, il est proposé d'assurer la poursuite des actions engagées en reconduisant les quatre missions précitées (délibération 2017-3 du 27 janvier 2017).

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

Le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Eysines Carès Cantinolle » pour une durée de 15 ans (2031). L'opération est aux risques du concessionnaire. Elle a été autorisée par le Conseil d'administration du 2 décembre 2015.

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 9,166 M€ HT au titre de la participation d'équilibre (3,982 M€) et au titre de la remise d'ouvrage (5,184 M€). La participation communale prévisionnelle s'élève à 259,8 K€ HT en contrepartie de la remise d'équipements ayant vocation à revenir dans le patrimoine et notamment l'éclairage public et le mobilier urbain.

Par ailleurs, le traité prévoit une clause d'imputation des charges de l'aménageur au titre de sa rémunération d'un montant annuel prévisionnel de 134 K€ pour la période 2016-2022.

Sur l'exercice 2016, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 96 K€, soit 134 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 8,5/12^{ème} en raison de la notification le 13/04/2016 à La Fab (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle », le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 2,634 M€ pour une durée de 15 ans. L'avance est versée en deux fois : 1,734 M€ en 2016 et 0,9 M€ en 2017. Elle est remboursable en deux fois : 2,2 M€ en 2019 et 0,434 M€ en 2020 (cf. § 3.2) ou au plus tard au terme de la convention.

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

Le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Route de Toulouse » pour une durée de 10 ans (2026). L'opération est aux risques du concessionnaire. Elle a été autorisée par le Conseil d'administration du 2 décembre 2015.

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

Par ailleurs, le traité prévoit une clause d'imputation des charges de l'aménageur au titre de sa rémunération d'un montant annuel prévisionnel de 390 K€ pour la période 2016-2017.

Sur l'exercice 2016, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 241 K€, soit 390 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 7,5/12^{ème} en raison de la notification le 19/05/2016 à La Fab (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse », le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 15 M€. L'avance est versée en trois fois : 6,1 M€ en 2016, 7,8 M€ en 2017, 1,1 M€ en 2018. Elle est remboursable en deux fois : 10,2 M€ en 2019 et 4,8 M€ en 2020 (cf. § 3.2).

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

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

2.3 L'activité de la SPL

L'objet de la SPL est défini par l'article 2 des statuts en vigueur (approuvé 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 ». 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 2016 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 des actions (signature de la charte avec les promoteurs, bailleurs et la Métropole ; organisation et participation aux poses de première pierre ; participation à des séminaires organisés par la Métropole...). Le « Copro 50 000 » logements et le comité des Partenaires (promoteurs et bailleurs sociaux) sont à la discrétion de Bordeaux Métropole.

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

En 2016, la SPL identifie 22 îlots dans 12 villes de la Métropole bordelaise. 9 permis de construire ont été délivrés, représentant environ 1 200 logements (sur 2 500 pour l'ensemble des îlots). 5 chantiers sont en cours : Bassens, Pessac, Le Bouscat, Bordeaux et Mérignac. Les premières livraisons interviendront en 2017.

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.

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

Des études pré-opérationnelles d'aménagement ont été engagées depuis 2013 et poursuivies en 2016, 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.

Le compte-rendu au 31/12/2016 de l'activité de la SPL fait état de 13 opérations en cours d'activation dans 9 villes (une quatorzième opération « Villenave d'Ornon – Robert Picqué » est mise en attente). Ces opérations représentent 10 000 logements.

2.3.4 Acquisitions foncières et immobilières

La convention d'action foncière (cf. § 2.2.1) a permis en 2016 la recherche de terrains (une vingtaine de sites) et l'acquisition de 4 biens pour un montant total cumulé de 4,670 M€ plus 109 K€ de frais d'acquisition (local à usage professionnel à Villenave d'Ornon et 3 maisons à Eysines, Le Haillan et Bassens).

2.3.5 Aménagement économique

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

Courant 2016, La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche de l'aménagement économique. Des sites pouvant être confiés à La Fab ont été identifiés en particulier sur Bruges et Le Bouscat. Des études foncières ont été conduites par La Fab sur 5 sites (3 relatifs à l'OIM BA, Eysines – Front de rocade et Blanquefort Ecoparc Sud, cf. § 2.2.7).

2.3.6 Concessions d'aménagement

Trois concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014. L'avancement à fin 2016 est le suivant :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.4) en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2014. Pose de la première pierre le 16/09/2016,
- « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.8), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Préparation de la Déclaration d'utilité publique (DUP) en 2016 pour un dépôt du permis de construire fin 2017,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.9), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Des négociations foncières sont en cours et l'assistance maîtrise d'ouvrage démarrée.

2.3.7 Communication et recherche-développement

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

Une convention entre La Fab et Nobatek (structure adossée au Laboratoire de recherche de l'université de Bordeaux) a été signée le 25 octobre 2016 et présentée au CA du 11/10/2016. Son objectif est de développer un outil innovant d'évaluation d'impact environnemental des opérations mises en œuvre par La Fab. Le coût prévisionnel de cet outil est de 144 K€ dont 112 K€ à financer par La Fab à partir de 2017.

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 5 représentants des collectivités actionnaires désignés par le CA, des représentants de la société (Président, Directeur général délégué), Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole. Ce comité est élargi au maire d'une commune dès lors qu'un projet sur cette commune fait l'objet d'un examen. Le rôle du CEC est consultatif ; il doit se réunir au moins tous les 3 mois, soit 4 fois.

Conformément à ce qui est prévu, en 2016, se sont tenus 4 CEC (15/03/2016, 09/06/2016, 06/10/2016, 29/11/2016). Depuis 2016, c'est La Fab qui organise les CEC et rédige les PV.

Les CEC ont abordé en 2016 des sujets divers tels que la modification de l'objet social, le suivi de l'avancement des opérations, la prospective foncière, les marchés subséquents, la convention avec Nobatek.

'De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2016 (4 séances).

'De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au CA. Elles se tiennent avant chaque conseil, ce qui est conforme en 2016 (4 séances).

'D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 07/04/2016.

'De suivis d'activité trimestriels communiqués à la Direction générale valorisation du territoire (DGVT) ainsi qu'au Président de Bordeaux Métropole, ce qui est conforme en 2016.

En conclusion sur l'année 2016, les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées.

3. SITUATION FINANCIERE DE LA SPL

L'exercice 2016 constitue le quatrième exercice fiscal (premier exercice fiscal : avril 2012 à décembre 2013 (21 mois), 2^{ème} : année 2014 ; 3^{ème} : année 2015 ; 4^{ème} : année 2016).

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 stockage (achats de fonciers), d'encours de production (travaux d'aménagement), de cessions de charges foncières et 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.

Au global en 2016, le total des produits d'exploitation est de 16 235 K€ (contre 7 627 K€ en 2015) et le total des charges d'exploitation est de 16 180 K€ (contre 7 565 K€ en 2015).

Hors concession d'aménagement, le total des produits d'exploitation est **5 730 K€** (contre 7 180 K€ en 2015) et le total des charges d'exploitation est de **5 676 K€** (contre 7 118 K€ en 2015).

En K€	2016					Rappel 2015			2016/2015	-	
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	hors concession	hors concession	
Production vendue	3 744,5	-	3 744,5	-	3 744,5	3 922,1	-	3 922,1	- 177,6	-4,5%	
Vente de marchandises	-	-	-	4 418,3	4 418,3	-	644,4	644,4	-	-	
Chiffre d'affaires	3 744,5	-	3 744,5	4 418,3	8 162,8	3 922,1	644,4	4 566,5	- 177,6	-4,5%	
Production stockée	-	1 584,9	1 584,9	1 881,2	3 466,1	3 194,2	- 198,0	2 996,2	- 1 609,3	-50,4%	
Transfert de charges	401,2	-	401,2	4 204,6	4 605,7	64,0	-	64,0	337,2	526,8%	
Autres produits	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0	18,2%	
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 145,6	1 584,9	5 730,5	10 504,1	16 234,6	7 180,3	446,4	7 626,7	- 1 449,8	-20,2%	
Achats de marchandises	-	-	-	6 299,5	6 299,5	-	446,4	446,4	-	-	
Achats de matières premières et autres	-	1 584,9	1 584,9	-	1 584,9	3 194,2	-	3 194,2	- 1 609,3	-50,4%	
Autres achats et charges externes	1 970,7	4,0	1 974,7	-	1 974,7	2 191,1	-	2 191,1	- 216,4	-9,9%	
Impôts et taxes	81,4	-	81,4	-	81,4	62,8	-	62,8	18,6	29,6%	
Salaires et charges sociales	1 985,1	-	1 985,1	-	1 985,1	1 611,4	-	1 611,4	373,7	23,2%	
Dotations aux amortissements et prov.	50,1	-	50,1	4 204,6	4 254,6	58,7	-	58,7	- 8,6	-14,6%	
Autres charges	0,0	-	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	- 0,0	-15,8%	
CHARGES D'EXPLOITATION	4 087,2	1 588,9	5 676,1	10 504,1	16 180,2	7 118,1	446,4	7 564,5	- 1 441,9	-20,3%	
RESULTAT D'EXPLOITATION	58,4	- 4,0	54,4	-	54,4	62,2	-	62,2	- 7,8	-12,6%	
Produits financiers	21,9	42,5	64,5	-	64,5	58,0	-	58,0	6,4	11,1%	
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RESULTAT FINANCIER	21,9	42,5	64,5	-	64,5	58,0	-	58,0	6,4	11,1%	
RESULTAT COURANT AVANT IMPO	80,3	38,5	118,9	-	118,9	120,2	-	120,2	- 1,4	-1,2%	
Produits exceptionnels	1,4	-	1,4	-	1,4	1,5	-	1,5	- 0,1	-4,9%	
Charges exceptionnelles	3,1	-	3,1	-	3,1	0,8	-	0,8	2,4	306,7%	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 1,7	-	- 1,7	-	- 1,7	0,7	-	0,7	- 2,4	-349,5%	
Impôts sur les bénéfices	29,8	-	29,8	-	29,8	34,6	-	34,6	- 4,8	-13,8%	
TOTAL DES PRODUITS	4 169,0	1 627,4	5 796,4	10 504,1	16 300,5	7 239,8	446,4	7 686,2	- 1 443,4	-19,9%	
TOTAL DES CHARGES	4 120,2	1 588,9	5 709,1	10 504,1	16 213,2	7 153,5	446,4	7 599,9	- 1 444,3	-20,2%	
RESULTAT NET	48,8	38,5	87,3	-	87,3	86,3	-	86,3	0,9	1,1%	

Les produits d'exploitation hors concession d'aménagement sont en baisse de 1 450 K€ pour atterrir à 5 730 K€ (dont 4 146 K€ pour la seule section de fonctionnement). Ils sont constitués à 65 % du chiffre d'affaires, à 28 % de la production stockée et à 7 % de transfert de charges.

Le chiffre d'affaires hors concession a diminué de 178 K€. Il s'élève pour l'exercice 2016 à 3 744 K€ dont 20 K€ de refacturations diverses et 3 724 K€ au titre du marché de prestation de service pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche 50 000 logements (cf. § 2.2.7). En effet, au titre du marché

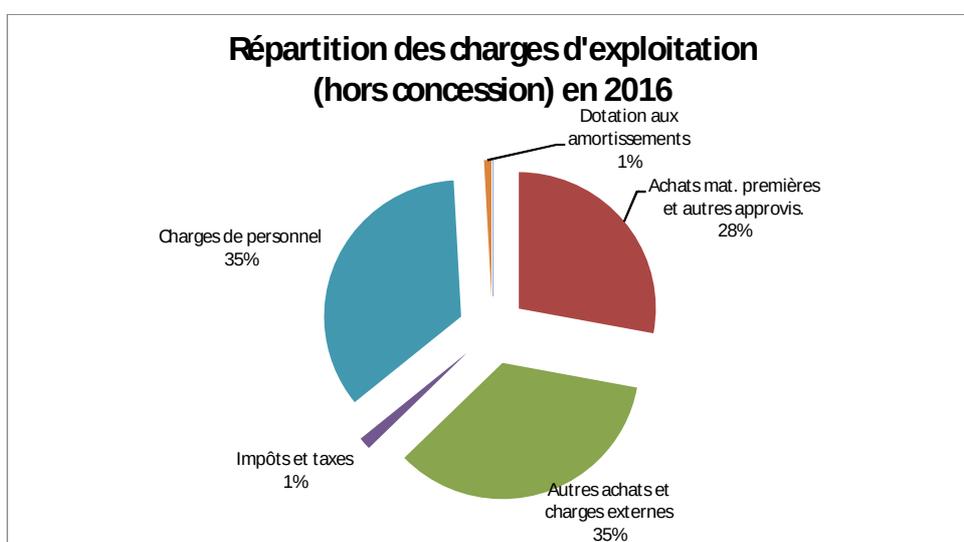
2016, le montant des prestations facturées est de 3 702 K€ (95 % du montant du marché) auquel il est ajouté 22 K€ au titre du solde du marché 2012-2013.

La production stockée hors concession d'aménagement s'élève à 1 585 K€ au 31/12/2016 (contre 3 194 K€ à fin 2015). Elle correspond à 4 acquisitions foncières (1 530 K€ d'acquisitions de terrains et 55 K€ de frais d'acquisitions) rentrant dans le cadre de la convention d'acquisitions foncières et immobilières avec Bordeaux Métropole approuvée par le Conseil métropolitain du 19 décembre 2014 (cf. § 2.2.1). Les stocks inscrits à l'actif du bilan à fin 2016 s'élèvent à 4 779 K€ soit 3 194 K€ acquis en 2015 et 1 585 K€ en 2016.

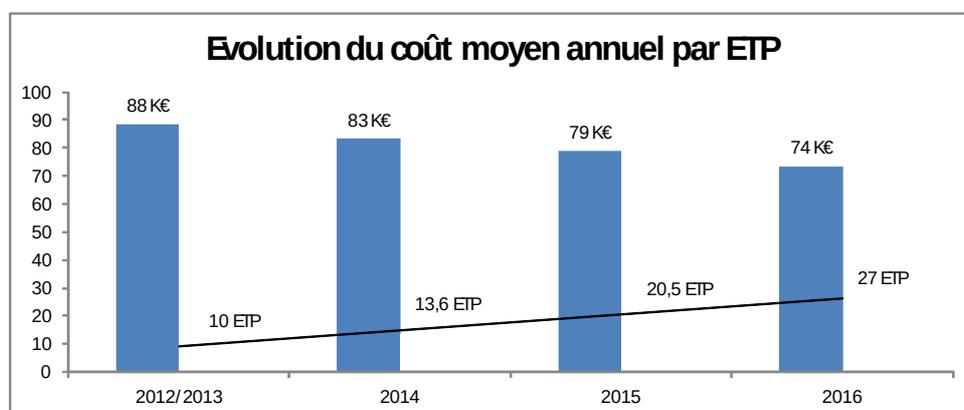
Enfin, les produits d'exploitation comprennent également la rémunération de l'aménageur pour un montant global de 401 K€, provenant des trois concessions en cours :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 64 K€ (cf. § 2.2.4),
- « Eysines Carès Cantinolle » avec Bordeaux Métropole pour 96 K€ (cf. § 2.2.8),
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 241 K€ (cf. § 2.2.10).

Les charges d'exploitation hors concession d'aménagement sont en baisse de 1 442 K€ pour s'inscrire à 5 676 K€ (dont 4 087 K€ pour la seule section de fonctionnement).



Le premier poste des charges d'exploitation est celui des charges de personnel avec 35 % (1 985 K€). Ces dépenses poursuivent leur croissance : + 479 K€ en 2015 et + 374 K€ en 2016. Ont été recrutées 7 personnes en 2015 et 6 personnes en 2016. En effet, à fin décembre 2016, la SPL emploie 30 personnes contre 24 à fin 2015 et l'effectif moyen annuel a progressé de 6,5 ETP (équivalent temps plein), ce qui, selon la direction, est conforme au plan de développement de la SPL. La SPL a bénéficié du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) pour 28 K€ contre 15 K€ en 2015 et 8 K€ en 2014.



Les autres achats et charges externes (1 975 K€) pèsent également pour 35 % dans les charges d'exploitation. Il s'agit pour 1 971 K€ des charges de fonctionnement (hors opérations propres) :

- o 64 % (1 250 K€) d'études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations,

19 % (376 K€) de dépenses nécessaires au fonctionnement de la société, notamment les loyers et charges locatives (106 K€), les assurances (45 K€), l'adhésion à la SCET (Services, conseil, expertises et territoires. Il s'agit d'une société d'ingénierie de projets du groupe Caisse des Dépôts).

- o (29 K€),
- o 15 % (302 K€) des autres services extérieurs, notamment les honoraires (128 K€) et frais de communication (64 K€) ;
- o 2 % (43 K€) des achats de biens et services.

Les achats de matières et approvisionnement (1 585 K€) représentent 28 % des charges. Ils correspondent pour cet exercice à 4 acquisitions foncières (1 530 K€ d'acquisitions de terrains et 55 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.

La baisse des produits d'exploitation (- 1 450 K€) étant légèrement supérieure à celle des charges (- 1 442 K€), le **résultat d'exploitation** fléchit de 8 K€ (- 13 %) pour atterrir à + 54 K€ (dont + 58 K€ pour la seule section de fonctionnement).

Le résultat financier s'élève à 64 K€ (dont + 22 K€ pour la seule section de fonctionnement), en augmentation de 6 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 près de - 2 K€ (dont l'intégralité concerne la section de fonctionnement) provient de l'amortissement exceptionnel de travaux non totalement amortis au moment du réaménagement des locaux et de pénalités de retard sur un marché.

L'impôt sur les sociétés est de 30 K€, en augmentation de 5 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat net** découlant de ces différentes composantes est quasiment stable : + 1 K€ (+ 1 %) pour s'afficher à 87 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€

	2016					2015			2016/2015	2016/2015
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	en €	en %
ACTIF IMMOBILISE	177,1	-	177	-	177	81	-	81	96	118%
Immobilisations incorporelles	8	-	8	-	8	21	-	21	12	-60%
Immobilisations corporelles	164	-	164	-	164	55	-	55	108	197%
Immobilisations financières	5	-	5	-	5	5	-	5	-	0%
ACTIF CIRCULANT	4 881	14 090	18 971	12 535	31 506	3 377	958	14 786	16 720	113%
Stock et en-cours, matières premières	-	4 779	4 779	-	4 779	3 194	-	3 194	1 585	50%
Stock et en-cours, en cours de production	-	-	-	1 686	1 686	-	410	410	1 276	311%
Avances et acomptes versés	11	43	54	-	54	20	-	20	34	171%
Créances clients et acomptes rattachés	2 108	-	2 108	487	2 595	-	-	-	2 595	-
Autres créances	292	-	292	133	425	163	40	203	222	110%
Trésorerie	2 457	9 268	11 726	6 578	18 303	10 445	507	10 953	7 350	67%
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	507	507	-	-100%
Disponibilités	2 457	9 268	11 726	6 578	18 303	10 445	-	10 445	7 858	75%
Charges constatées d'avance	12	-	12	3 651	3 664	6	-	6	3 657	58999%
TOTAL ACTIF	5 058	14 090	19 148	12 535	31 683	13 910	-	57	31 626	55335%
Comptes de liaison	-	950	950	-	950	-	-	-	950	-
TOTAL ACTIF AVEC COMPTE DE LIAISON	5 058	15 040	20 098	12 535	32 633	13 910	958	14 867	17 766	119%
CAPITAUX PROPRES	2 285	39	2 323	-	2 323	2 236	-	2 236	87	4%
Capital social	2 000	-	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000	-	0%
Réserve légale	12	-	12	-	12	7	-	7	4	58%
Report à nouveau	224	-	224	-	224	142	-	142	82	58%
Résultat de l'exercice	49	39	87	-	87	86	-	86	1	1%
PROVISIONS	-	-	-	4 205	4 205	-	-	-	4 205	-
DETTES	1 603	15 002	16 605	8 330	24 936	11 432	352	11 784	13 151	112%
Emprunts et dettes financières à court terme	4	2	6	4	10	3	1	4	6	148%
Emprunts et dettes financières diverses à moyen et long terme	-	15 000	15 000	8 134	23 134	10 000	300	10 300	12 834	125%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	966	-	966	112	1 078	963	52	1 014	63	6%
Dettes fiscales et sociales	615	-	615	81	696	466	-	466	230	49%
Dettes sur immobilisations	18	-	18	-	18	-	-	-	18	-
Produits constatés d'avance	220	-	220	-	220	242	606	847	627	-74%
TOTAL PASSIF	4 108	15 040	19 148	12 535	31 683	13 910	958	14 867	16 816	113%
Comptes de liaison	950	-	950	-	950	-	-	-	950	-
TOTAL PASSIF AVEC COMPTE DE LIAISON	5 058	15 040	20 098	12 535	32 633	13 910	958	14 867	17 766	119%

Au 31/12/2016, le total de l'actif du bilan hors compte de liaison s'élève à 31,683 M€ dont moins de 1 % d'actif immobilisé, 18 % d'actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation, 53 % de trésorerie et 29 % de comptes de régularisation.

L'actif immobilisé net s'élève à 177 K€ soit 350 K€ d'immobilisations brutes desquelles sont retranchés des amortissements cumulés de 173 K€. L'actif immobilisé brut est composé d'immobilisations incorporelles pour 94 K€ (licences et un progiciel de gestion), d'immobilisations corporelles pour 251 K€ (matériel de bureau et informatique, agencements) et d'immobilisations financières pour 5 K€.

L'actif circulant net hors trésorerie et comptes de régularisation s'élève à 9 539 K€ à fin 2016 (dont 4 822 K€ pour les opérations propres, 2 411 K€ pour le fonctionnement et 2 306 K€ pour les concessions). L'évolution en 2016 (+ 5 712 K€) résulte essentiellement de la valorisation des stocks (+ 2 860 K€) et des créances clients (+ 2 595 K€).

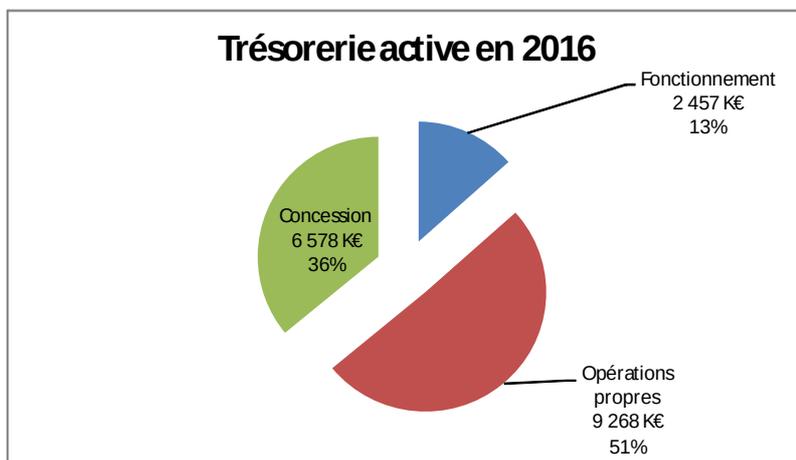
Les stocks comprennent 4 779 K€ de terrains à aménager destinés à supporter des opérations d'aménagement dont la destination n'est pas encore connue. Il s'agit d'acquisitions réalisées dans le cadre de la convention foncière (opération propre pour la SPL). Par ailleurs, figurent 1 686 K€ d'encours de production des concessions d'aménagement (3 en 2016).

Les créances clients et autres créances, d'un montant de 3 021 K€ à fin 2016, concernent essentiellement Bordeaux Métropole (2 104 K€ en fonctionnement et 487 K€ en concession), l'Etat avec les créances de TVA (376 K€).

Des **charges constatées d'avance** figurent au bilan à fin 2016 pour 3,7 M€ dont 3,6 M€ concernent la concession du Bouscat.

Les avances consenties par Bordeaux Métropole se retrouvent dans les dettes de la SPL mais aussi partiellement dans sa trésorerie en 2016. Aussi, la SPL dispose au 31/12/2016 d'une **trésorerie** conséquente de 18,303 M€ au global :

- 9,268 M€ au titre des opérations propres et plus particulièrement de la convention foncière,
- 6,578 M€ au titre des concessions (pour rappel, deux nouvelles avances ont été versées en 2016 : 1,734 M€ de l'avance « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9) et 6,1 M€ de l'avance « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse (cf. § 2.2.11),
- 2,457 M€ de la section fonctionnement, constitués principalement de 2 M€ placés en compte à terme et de 0,457 M€ sur un compte courant ouvert auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes.



Au 31/12/2016, le total du passif du bilan hors compte de liaison s'élève à 31,683 M€ dont 7 % de capitaux propres, 13 % de provisions, 73 % de dettes à moyen et long terme et 6 % de dettes à court terme.

Les capitaux propres, grâce au résultat de l'exercice précédent se renforcent, pour atteindre 2 323 K€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, est de 7 %. 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.

En 2016, une **provision** pour charges prévisionnelles de 4,2 M€ a été constituée au titre de l'activité concession. En effet, 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. Le degré d'avancement de l'Opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles supérieur aux dépenses cumulées réelles au 31/12/2016.

Les **dettes à moyen et long terme** (plus d'un an) sont de 23,134 M€ à fin 2016 :

- 15 M€ au titre des opérations propres et plus particulièrement de la convention foncière (cf. § 2.2.2);
- 8,134 M€ au titre des concessions : 0,3 M€ de l'avance pour la concession «Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.5), 1,734 M€ de l'avance pour la concession « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9), 6,1 M€ de l'avance pour la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11).

Les dettes fournisseurs, d'un montant de 1 078 K€ dont 966 K€ hors concession sont des dettes vis-à-vis des fournisseurs de biens et services payables à moins de 30 jours pour 37 % du montant et payables entre 30 et 60 jours pour 63 %.

Les dettes fiscales et sociales sont de 696 K€ et sont relatives aux charges de personnel pour 61 K€, aux cotisations sociales pour 189 K€, à la TVA pour 433 K€ et aux autres impôts pour 13 K€.

Enfin, les **produits constatés d'avance** sont évalués à 220 K€ et sont issus du non-rattachement de prestations facturées en 2015 au titre de la convention de prestations de service avec Bordeaux Métropole mais rattachables à l'exercice 2017 (cf. § 3.1).

En résumé sur la situation financière de la SPL LA FAB pour l'exercice 2016

La SPL dispose désormais d'outils pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (12 à fin 2016, cf. § 2.2), d'instances de gouvernance et de travail (CA, AS, AG, CEC, cf. § 2.4.2) et de moyens humains (30 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectés. Les élus métropolitains et sa Direction générale valorisation du territoire (DGVT) ont participé aux instances de gouvernance et de travail (cf. § 2.4).

Le résultat d'exploitation hors concession, bien qu'en légère baisse en 2016 (- 8 K€), demeure largement excédentaire (+ 54 K€), au même titre que le résultat financier (+ 64 K€). In fine le résultat net est excédentaire (+ 87 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 2017

Le Conseil d'administration du 8 décembre 2016 présente ses prévisions pour l'exercice 2017, pour la seule partie fonctionnement.

En K€ - Fonctionnement	Budget 2016	Réalisé 2016	Réalisé 2016 / Budget 2016		Budget 2017	Budget 2017 / Réalisé 2016	
Produits d'exploitation	4 610,0	4 145,6	-464,4	-10%	5 163,5	1 017,9	25%
Charges d'exploitation	-4 574,3	-4 087,2	487,1	-11%	-5 122,6	-1 035,4	25%
<i>dont charges de personnel</i>	<i>-2 193,6</i>	<i>-1 985,1</i>	<i>208,5</i>	<i>-10%</i>	<i>-2 265,5</i>	<i>-280,4</i>	<i>14%</i>
Résultat d'exploitation	35,7	58,4	22,7	64%	40,9	-17,5	-30%
Résultat financier	10,0	21,9	11,9	119%	10,0	-11,9	-54%
Résultat courant avant impôts	45,7	80,3	34,6	76%	50,9	-29,4	-37%
Résultat exceptionnel	0,0	-1,7	-1,7		0,0	1,7	-100%
Impôts sur les bénéficiaires	-15,2	-29,8	-14,6	96%	-17,0	12,8	-43%
Résultat net	30,5	48,8	18,3	60%	33,9	-14,9	-30%

Les indicateurs pour l'exercice 2016 s'avèrent en réalité meilleurs que ceux budgétés (+ 23 K€ de résultat d'exploitation, soit + 64 % et + 18 K€ de résultat net soit + 60 %).

Les prévisions 2017 sont un peu plus favorables que celles du budget 2016 mais demeurent inférieures au réalisé 2016 (- 18 K€ de résultat d'exploitation, soit - 30 % et - 15 K€ de résultat net soit - 30 %). Ainsi, les produits d'exploitation augmenteraient de plus de 1 M€ suite notamment à la perception de rémunérations de l'aménageur pour 0,9 M€.

Les charges de personnel passeraient de 2 M€ à 2,3 M€, soit une hausse d'environ 14 %, intégrant pour une année complète les embauches effectuées en 2016 et la prévision de deux embauches suite à la fin de deux contrats de professionnalisation.

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 2016. Cette commune, qui a intégré Bordeaux Métropole le 1^{er} juillet 2013, est la seule ne faisant pas partie de la SPL. L'AS du 11 juin 2015 a annoncé la relance du processus, à commencer par les accords à obtenir des Conseils de Bordeaux Métropole et de la ville de Martignas. Au moment de la rédaction du rapport, la commune ne s'est pas prononcée sur son intégration.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du rapport présenté par l'administrateur représentant Bordeaux Métropole au sein du conseil d'administration de la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE, au titre de l'exercice 2016.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 octobre 2017

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 20 NOVEMBRE 2017</p> <p>PUBLIÉ LE : 20 NOVEMBRE 2017</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU</p>
---	--

LA FAB

Identité

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

Capital social et composition en €

En 2016

Valeur unitaire de l'action : 10 €

	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA	représentants à l'AS
Bordeaux Métropole	1 186 000	59,30%	118 600	10	M. Jacques Mangon (président) M. Bernard Junca (vice-président) Mme Christine Bost Mme Isabelle Boudineau M. Alain Cazabonne Mme Sylvie Cassou-Schotte M. Michel Duchène Mme Martine Jardiné M. Michel Labardin Mme Anne-Marie Tournepiche	
Commune Bordeaux	160 000	8,00%	16 000	1	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 Alcalá
Commune Bruges	17 900	0,90%	1 790			Mme Brigitte Terraza
Commune Carbon Blanc	9 160	0,46%	916			M. Gérard Pinston
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. Bernard Junca
Commune Le Haillan	11 480	0,57%	1 148			Monique Dardaud
Commune Le Taillan Médoc	11 480	0,57%	1 148			Mme Agnès Laurence-Versepuy
Commune Lormont	27 320	1,37%	2 732			M. Jean Touzeau
Commune Mérignac	100 000	5,00%	10 000	1	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	
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 Pujol
				5	* Mme Anne-Lise Jacquet Mme Agnès Laurence-Versepuy M. Patrick Pujol Mme Brigitte Terraza M. Jean-Pierre Turon	
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI	2 000 000	100,00%	200 000	18	18	24
TOTAL PRIVES	0	0,00%	0	0		
TOTAL GENERAL	2 000 000	100,00%	200 000	18		

Principaux indicateurs hors concession

(en milliers d'euros)	2014	2015	2016
Chiffre d'affaires hors concession	2 619	3 922	3 744
Résultat d'exploitation	74	62	54
Résultat net	80	86	87
Effectif au 31/12	17	24	30
Effectif moyen annuel	14	20	27
Capitaux propres	2 150	2 236	2 323