

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 9 novembre 2018	N° 2018-656

Convocation du 19 octobre 2018

Aujourd'hui vendredi 9 novembre 2018 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. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, 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, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, 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 GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, 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. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick BOBET à M. Christophe DUPRAT
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES
M. Dominique ALCALA à M. Michel DUCHENE
Mme Véronique FERREIRA à Mme Andréa KISS
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphan DELAUX à Mme Anne BREZILLON
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Magali FRONZES
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Daniel HICKEL à Mme Chantal CHABBAT
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jean-Louis DAVID à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h00
M. Yohan DAVID à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h15
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h15
M. Didier CAZABONNE à Mme Arielle PIAZZA à partir de 11h45
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h15
M. Marik FETOUH à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h15
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL PUECH jusqu'à 10h45
M. Bernard JUNCA à M. Eric MARTIN à partir de 11h45
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h45
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 11h45
M. Michel POIGNONEC à M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM à partir de 11h45
M. Alain TURBY à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h30
Mme Anne WALRYCK à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 9 novembre 2018	<i>Délibération</i>
	Secrétariat général Direction Contrôle de gestion	N° 2018-656

LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE (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 2018 - Exercice 2017 - 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, 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 :

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2017	2018 (2)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée spéciale (AS)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)	1	1
Nombre de réunions de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	0	
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2017	2018 (2)
Publics	Non (1)	Non
Privés	Sans objet	Sans objet
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2017	2018 (2)
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
(1) Aucun changement d'administrateur en 2017. (2) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juin 2018.		

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	23/03/2017	Approbation du PV de l'AS du 08/12/2016. 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. Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGO qui statuera sur les comptes 2016. Présentation du suivi de l'activité. Présentation de l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. 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 ».
CA	23/03/2017	Approbation du PV de CA du 08/12/2016. Approbation du rapport annuel de gestion de l'exercice 2016. Approbation des comptes de l'exercice 2016. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce. Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2016. Modification du règlement intérieur des marchés. Information sur le suivi des marchés de La Fab.

		<p>Présentation du suivi de l'activité. Organisation d'un séminaire « Fab » à venir. Présentation de l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. 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	<p>Approbation du PV de l'AS du 23/03/2017. Présentation d'un ajustement du plan de charge de La Fab. Présentation du futur traité de concession Mérignac Marne. Présentation du suivi de l'activité. Présentation d'un point d'actualité sur l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Présentation d'un point d'actualité sur trois évènements à l'automne 2017 : Congrès national des EPL (Entreprises publiques locales), Journées nationales AMO (Architecture et Maîtres d'ouvrage) et « AGORA ».</p>
CA	15/06/2017	<p>Approbation du PV du CA du 23/03/2017. Approbation d'un ajustement du plan de charge de La Fab. Approbation du futur traité de concession Mérignac Marne et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés. Présentation d'un point d'actualité sur l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Présentation d'un point d'actualité sur trois évènements à l'automne 2017 : Congrès national des EPL (Entreprises publiques locales), Journées nationales AMO (Architecture et maîtres d'ouvrage) et « AGORA ».</p>
AGO	15/06/2017	<p>Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2016. Présentation des comptes de l'exercice 2016 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes. Constat de l'existence d'un résultat de + 87 273,86 € et décision d'affectation de 4 363,69 € 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 règlementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.</p>
AS	05/10/2017	<p>Approbation du PV de l'AS du 15/06/2017. Approbation de la mise à jour du traité de concession Bruges – Petit Bruges. Présentation du traité de concession Le Haillan – 5 chemins. Présentation d'une information sur les futurs marchés subséquents pour l'exercice 2018 dans le cadre de la convention d'accord-cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab au programme « 50 000 logements », aménagement économique de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, aménagement économique de secteurs opérationnels. Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	05/10/2017	<p>Approbation du PV de CA du 15/06/2017. Approbation de la mise à jour du futur traité de concession Bruges – Petit Bruges et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Présentation du traité de concession Le Haillan – 5 chemins. Approbation d'avenants entre La Fab et Bordeaux Métropole permettant l'adaptation du plan de charge 2017. Information sur les futurs marchés subséquents 2018 dans le cadre</p>

		<p>de l'accord-cadre 2016-2020. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés. Information sur le retour sur le séminaire de travail organisé par La Fab le 20/06/2017. Présentation d'un point d'actualité sur l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Information sur le retour de l'exposition Médiance & Paysage dans le cadre d'Agora.</p>
AS	14/12/2017	<p>Approbation du PV de l'AS du 05/10/2017. Prise d'acte du remplacement de M. Cazabonne par M. Sallabery comme représentant de la ville de Talence. Approbation des 3 marchés subséquents 2018 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 du prévisionnel 2017 et du budget 2018. Présentation du traité de concession Le Haillan – 5 chemins et Le Haillan – ZAC (zone d'aménagement concertée) Centre-ville. Présentation du rapport annuel 2017 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole. Présentation du suivi de l'activité. Présentation d'un point d'actualité sur l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole.</p>
CA	14/12/2017	<p>Approbation du PV de CA du 05/10/2017. Approbation des 3 marchés subséquents 2018 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 du prévisionnel 2017 et du budget 2018. Approbation de la mise à jour du futur traité de concession Le Haillan – 5 chemins et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Approbation de la mise à jour du futur traité de concession Le Haillan – ZAC Centre-ville et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Présentation du rapport annuel 2017 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés. Présentation d'un point d'actualité sur l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole.</p>
AS	22/03/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 14/12/2017. Présentation du rapport de gestion et des comptes annuels de l'exercice 2017 et des conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code de commerce. Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGO qui statuera sur les comptes 2016. Présentation et approbation du traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles-Galaxie IV ». Présentation et approbation du traité de concession « Gradignan-Zac Centre-ville ». Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la CDC, Bordeaux Métropole et La Fab. Présentation d'un projet d'avenant à la convention foncière pour une</p>

		délibération prévue en juin 2018. Présentation du suivi de l'activité.
CA	22/03/2018	Approbation du PV de CA du 14/12/2017. Approbation du rapport annuel de gestion de l'exercice 2017. Approbation des comptes de l'exercice 2017. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code de commerce. Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2017. Présentation et approbation du traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles-Galaxie IV ». Présentation et approbation du traité de concession « Gradignan-Zac Centre-ville » ». Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la CDC, Bordeaux Métropole et La Fab. Présentation d'un projet d'avenant à la convention foncière pour une délibération prévue en juin 2018. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés.
AS	14/06/2018	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.
CA	14/06/2018	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.
AG	14/06/2018	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.

Le rapport de gestion de la SPL La Fab, approuvé par son Conseil d'administration du 22 mars 2018, présente l'activité exercée en 2017 par la SPL.

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

Pour mémoire, le 1^{er} janvier 2015, la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) est devenue Bordeaux Métropole (BM).

2.1 Faits marquants antérieurs à l'exercice 2017

En 2012, la SPL la fabrique métropolitaine de La Cub, La Fab, est créée à l'initiative de La Cub 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 accord-cadre mono-attributaire pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements ».

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

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

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

2.2. Les relations contractuelles

En 2017, plusieurs conventions lient la SPL La Fab et Bordeaux Métropole :

2.2.1 Convention d'acquisitions foncières et immobilières avec Bordeaux Métropole relative au programme « 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. La convention a été signée le 04 février 2015 et son terme est fixé au 04 février 2023. Cette mission foncière porte sur la recherche de terrains, les négociations, la réalisation de toutes démarches nécessaires jusqu'à la signature des actes d'acquisitions, la mise en place des financements nécessaires, la gestion des biens et leur revente dans des conditions prévues dans la convention. Celle-ci vise exclusivement le foncier inscrit dans une perspective à court terme dans le cadre des projets du programme « 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.

Un avenant à cette convention sera présenté courant 2018.

Sur l'exercice 2017, la SPL a réalisé 4 acquisitions foncières pour 3,620 M€ (0,450 M€ à Pessac, 0,405 M€ à Haillan, 2,605 M€ à Eysines et 0,160 M€ à Mérignac Soleil), ce qui succède à 4 acquisitions pour 1,53 M€ en 2016 et 2 acquisitions en 2015 pour 3,14 M€. Le montant total cumulé des acquisitions réalisées depuis la conclusion de la convention s'élève à 8,290 M€ (cf. paragraphe (§) 2.3.4, 3.1 et 3.2). Le montant total cumulé des cessions et transferts s'élève à 3 M€ (cf. § 3.2).

2.2.2 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole

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

Conformément à l'échéancier prévu dans la convention et au renouvellement autorisé, 10 M€ ont été versés en 2015 et 5 M€ en 2016, d'où une dette dans les comptes de la SPL à fin 2017 de 15 M€ (cf. § 3.2), pouvant être remboursée jusqu'au 27 janvier 2019.

2.2.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

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

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

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

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

La participation communautaire prévisionnelle 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 communautaire.

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

Le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2016 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 27 octobre 2017 (2017-660). Au 31 décembre 2016, le bilan de la ZAC est arrêté à 6,231 M€ HT, soit en baisse de 91 K€ par rapport au bilan 2015. Cette révision à la baisse est imputable aux acquisitions foncières et à la mise en état des sols moins onéreuses que prévu.

Sur l'exercice 2017, la participation de Bordeaux Métropole s'est élevée à 1 287,9 K€ (contre 405,8 K€ en 2016) 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 communautaire du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée échelonné sur 2014 et remboursé en 2020. La convention a été signée le 26 novembre 2014 et son terme est fixé au 15 décembre 2020. L'avance versée en 2014 par La Cub à la SPL s'élève à 299,5 K€, elle n'est pas remboursée à fin 2017 (cf. § 3.2).

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

Il s'agit d'un accord cadre, conclu le 10 octobre 2014 pour 3 ans, définissant les conditions dans lesquelles la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pourra intervenir pour accompagner financièrement La Cub, devenue Bordeaux Métropole, et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par la SPL auprès de la CDC. L'enveloppe était de 15 M€. L'accord a pris fin le 31 octobre 2017 et aucun prêt n'a été mobilisé sur la durée de l'accord. Pour mémoire, cet accord n'avait pas fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire car il s'intégrait au cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt devait faire l'objet d'une délibération spécifique.

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

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 La Cub 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 accord-cadre mono-attributaire comportant 4 types de missions. L'accord est conclu le 6 janvier 2016 pour une période allant jusqu'au 31 décembre 2020.

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

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

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

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

Ont été signés le 21 mars 2017, trois marchés subséquents autorisés en Conseil d'administration du 8 décembre 2016, d'un montant total prévisionnel de 4,073 M€.

Le marché subséquent 1 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Il est estimé à 3,333 M€ dont 0,077 M€ pour l'appui à l'établissement pour l'animation et la coordination du programme « 50 000 logements », 0,569 M€ pour la « mise en œuvre et le suivi des îlots témoins », 2,370 M€ pour la « préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement », 0,317 M€ pour « l'action foncière ».

Le marché subséquent 2 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du programme d'aménagement économique de l'OIM Bordeaux Aéroport (BA). Il est estimé à 500 K€.

Le marché subséquent 3 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du programme d'aménagement économique de secteurs à vocation économique. Il est estimé à 250 K€.

La délibération métropolitaine du 24 novembre 2017 (2017-676) valide des ajustements, sans incidence financière pour Bordeaux Métropole, en intégrant :

- 2 nouvelles opérations pour le marché subséquent 1 : à Saint-Médard-en-Jalles, secteur Berlincan et au Haillan, secteur îlot République,
- 2 nouvelles opérations pour le marché subséquent 3 : Appel à manifestation d'intérêt AMI AIRE (Aménager, innover, redessiner, entreprendre) et au Bouscat, secteur Godard.

Sur l'exercice 2017, le montant des prestations facturées au titre de ce marché s'élève à 4,073 M€, soit 100 % du montant global (cf. § 3.1).

La délibération métropolitaine 2017-756 du 22 décembre 2017 définit les marchés subséquents pour l'année 2018.

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

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

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme d'environ 52 000 m² de surface plancher de logements et 3 000 m² de surface plancher de commerces.

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

Un avenant n°1, validé par le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (2017-835), modifie l'article 15.4 du traité relatif à la participation du concédant. Ainsi, le montant révisé prévisionnel de la participation du concédant s'élève à 9,348 M€ HT dont 3,982 M€ au titre de la participation d'équilibre (inchangé par rapport

au traité) et 5,366 M€ au titre de la remise d'ouvrage (contre 5,184 M€ au traité). Concomitamment, la participation communale prévisionnelle est revue à 0,078 M€ HT (contre 0,260 M€ initialement). L'impact financier pour Bordeaux Métropole s'élève à + 0,182 M€ et celui pour la commune d'Eysines à - 0,182 M€. Il s'agit en fait d'un recalage des compétences (correction de répartition des équipements) entre la commune d'Eysines et Bordeaux Métropole.

Le Compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2016 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (2017-835). Au 31 décembre 2016, le bilan de la ZAC est arrêté à 17,470 M€ HT, soit en augmentation de 2,788 M€ par rapport au bilan d'origine. Cette révision à la hausse est due à l'acquisition d'un foncier sur l'îlot « C6 », des frais de dépollution sur ce même îlot et une augmentation du coût des études pour l'enfouissement de la ligne à haute tension.

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

Sur l'exercice 2017, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée (idem en 2016) et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 134 K€ conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle », le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 2,634 M€ pour une durée de 15 ans. La convention a été signée le 17 mars 2016 et son terme est fixé au 13 avril 2031. L'avance a été versée en deux fois : 1,734 M€ en 2016 et 0,9 M€ en 2017. 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 206/156) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour une durée de 10 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 2 décembre 2015, signé le 19 mai 2016 et son terme est fixé au 19 mai 2026.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 300 logements et environ 7 730 m² de surface plancher de commerces.

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

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2016 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 26 janvier 2018 (2018-32). Au 31 décembre 2016, le bilan de la ZAC est arrêté à 37,013 M€ HT, soit inchangé par rapport au bilan d'origine.

Un avenant n°1, validé par le Conseil métropolitain du 26 janvier 2018 (2018-32), modifie l'article 15.4 du traité relatif à la participation du concédant. Ainsi, le montant révisé prévisionnel de la participation du concédant s'élève à 19,963 M€ HT dont 8,754 M€ au titre de la participation d'équilibre (inchangé par rapport au traité) et 11,209 M€ au titre de la remise d'ouvrage (contre 11,005 M€ au traité). Concomitamment, la participation communale prévisionnelle de Villenave d'Ornon et de Bègles est revue à 1,022 M€ HT (respectivement 0,129 M€ et 0,894 M€) contre 1,226 M€ initialement. L'impact financier pour Bordeaux Métropole s'élève à + 0,204 M€, celui de Villenave d'Ornon est de - 0,176 M€ et celui de Bègles est de - 0,027 M€. Ce recalage, sans impact au global, est la correction d'une erreur de répartition entre les équipements propres à la ZAC et les équipements d'intérêt général dans la délibération de réalisation.

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

Sur l'exercice 2017, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 390 K€, conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse », le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 15 M€. La convention a été signée le 19 mai 2016 et son terme est fixé au 19 mai 2028. 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 CEAPC. L'enveloppe est de 15 M€. Au 31 décembre 2017, 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.

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

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

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 100 logements et environ 22 600 m² de surface plancher de commerces, ainsi qu'un programme d'équipements publics.

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

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

Sur l'exercice 2017, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 100 K€, conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Mérignac Marne », le Conseil métropolitain du 7 juillet 2017 (délibération 2017/481) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 8,7 M€. La convention a été signée le 08 novembre 2017 et son terme est fixé au 20 septembre 2025. Selon la convention, l'avance est versée en deux fois : 2,1 M€ en 2017, 6,6 M€ en 2018. Néanmoins, le règlement par Bordeaux Métropole prévu en 2017 ne s'est finalement réalisé que le 9 février 2018. L'avance est remboursable en trois fois : 5,2 M€ en 2019, 2,7 M€ en 2020 et 0,8 M€ en 2021 (cf. § 3.2).

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

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

2.3.1 Animation de la démarche « 50 000 logements »

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 (organisation et participation aux poses de premières pierres des premiers îlots témoins, participation à des séminaires organisés par la Métropole, participation au Congrès des Entreprises Publiques Locales à Bordeaux, participation aux réunions « CODEV » 2018-2020...).

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. 17 permis de construire ont été délivrés à fin 2017, représentant environ 1 740 logements (sur 3 800 pour l'ensemble des îlots). Les premières livraisons, représentant 197 logements, sont intervenues en 2017 à Bassens (Cité de la gare) et à Pessac (Cité des métiers). 4 chantiers sont en cours (représentant 727 logements) au Bouscat, Bordeaux, Mérignac et Eysines.

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 2017, 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 31/12/2017 de l'activité de la SPL fait état de 13 opérations en cours d'activation dans 10 villes. Elles représentent 10 000 logements.

2.3.4 Acquisitions foncières et immobilières

La convention d'action foncière (cf. § 2.2.1) a permis en 2017 la recherche de terrains et l'acquisition de 4 biens. Ainsi, depuis sa conclusion, la convention a permis l'acquisition cumulée de 10 biens pour 8,290 M€ et 204 K€ de frais (6 terrains bâtis, 1 terrain non bâti, 1 appartement, 2 maisons). Le montant total cumulé depuis la conclusion de la convention des cessions et transferts s'élève à 3 M€. La SPL gère les biens acquis (surveillance, démolition) en attendant leur cession à des promoteurs, leur rétrocession à Bordeaux Métropole ou leur transfert à des concessions.

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 2017, La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche de l'aménagement économique. La Fab et le service aménagement économique de Bordeaux Métropole ont construit la démarche d'appel à manifestation d'intérêt AIRE dont le lancement a été validé en mars 2017 pour 13 sites sur 9 communes de la métropole. Des études foncières ont été conduites par La Fab sur 6 sites (3 relatifs à l'OIM BA, Eysines – Front de rocade et Blanquefort Ecoparc Sud, Le Bouscat – Camille Godard ; cf. § 2.2.7).

2.3.6 Aménagement urbain

Quatre concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014. L'avancement à fin 2017 est le suivant :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.4) en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2014. Les travaux de construction sont en cours,
- « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.8), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. La Déclaration d'utilité publique (DUP) est en préparation pour un dépôt du permis de construire début 2018,
- « 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,
- « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.13), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Les espaces publics sont en cours de définition ainsi que le travail sur les îlots opérationnels.

2.3.7 Communication et recherche-développement

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

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

- la première inauguration du programme « 50 000 logements » qui s'est déroulée en octobre 2017 ; elle concernait l'opération « Pessac Cité des métiers »,
- l'organisation de la visite de « Pessac Cité des métiers » qui a été couplée avec celle de la Cité Frugès dans le cadre de sa participation au Congrès des EPL.

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

Une convention entre La Fab et Nobatek (structure adossée au Laboratoire de recherche de l'université de Bordeaux) a été signée le 25 octobre 2016 et présentée au CA du 11/10/2016. Son objectif est de développer un outil innovant d'évaluation d'impact environnemental des opérations mises en œuvre par La Fab. Le montant du développement de l'outil est de 144 K€ dont 112 K€ à financer par La Fab et 32 K€ autofinancés par Nobatek. Au titre de 2017, la SPL a engagé 69 K€ de dépenses sur ce projet.

2.4 Contrôle analogue

2.4.1 Cadre juridique

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

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

Les modalités d'exercice du contrôle analogue doivent être inscrites dans les statuts de la 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 et de contrôle.

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 par an. Conformément à ce qui est prévu, en 2017, se sont tenus 4 CEC (08/03/2017, 09/06/2017, 27/09/2017, 12/12/2017). Pour mémoire, depuis 2016, c'est La Fab qui organise les CEC et rédige les PV.

Les CEC ont abordé en 2017 des sujets divers tels que le suivi de l'avancement des opérations, la prospective foncière, le suivi des marchés subséquents en cours et la prévision des marchés subséquents 2018, les prévisions budgétaires, la modification du règlement intérieur de la commission d'appel d'offres, la convention avec Nobatek,

- de réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2017 (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 2017 (4 séances),
- d'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 05/04/2017,
- 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 2017.

En conclusion sur l'année 2017, les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées.

2.5. Relations de suivi entre Bordeaux Métropole et La Fab

Le suivi opérationnel et financier des concessions en cours a été présenté le 3 juillet 2017 par la direction de La Fab à l'attention des services de Bordeaux Métropole (Direction générale des finances et Direction du contrôle de gestion).

3. SITUATION FINANCIERE DE LA SPL

L'exercice 2017 constitue le cinquième exercice fiscal. Pour mémoire, le premier exercice fiscal s'est déroulé d'avril 2012 à décembre 2013 (21 mois).

Pour information, courant 2017, la société a fait l'objet d'un avis d'examen de comptabilité diligenté par les services fiscaux sur les exercices 2014, 2015 et 2016. La direction de la SPL indique que cette procédure s'est achevée le 18 octobre 2017 sans rectification.

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.

Les opérations concédées sont aux risques et profits du concessionnaire.

Au global en 2017, le total des produits d'exploitation est de 22 113 K€ (contre 16 235 K€ en 2016) et le total des charges d'exploitation est de 22 094 K€ (contre 16 180 K€ en 2016).

Hors concession d'aménagement, le total des produits d'exploitation est **8 707 K€** (contre 5 730 K€ en 2016) et le total des charges d'exploitation est de **8 688 K€** (contre 5 676 K€ en 2016).

En K€	2017					2016			2017/2016	2017/2016
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	en €	en %
Production vendue	4 301,1	200,3	4 501,3	10 053,2	14 554,5	3 744,5	-	3 744,5	756,9	20,2%
Vente de marchandises	-	-	-	-	-	-	4 418,3	4 418,3	-	-
Chiffre d'affaires	4 301,1	200,3	4 501,3	10 053,2	14 554,5	3 744,5	4 418,3	8 162,8	756,9	20,2%
Production stockée	-	635,3	635,3	- 1 914,1	- 1 278,7	1 584,9	1 881,2	3 466,1	- 949,6	-59,9%
Transfert de charges	688,0	2 878,1	3 566,1	5 266,8	8 833,0	401,2	4 204,6	4 605,7	3 165,0	789,0%
Autres produits	4,4	0,0	4,4	-	4,4	0,0	-	0,0	4,4	33515,4%
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 993,4	3 713,7	8 707,2	13 406,0	22 113,1	5 730,5	10 504,1	16 234,6	2 976,6	51,9%
Achats de marchandises	-	-	-	-	-	-	6 299,5	6 299,5	-	-
Achats de matières premières et autres	-	3 715,4	3 715,4	-	3 715,4	1 584,9	-	1 584,9	2 130,4	134,4%
Autres achats et charges externes	2 581,6	10,9	2 592,4	8 139,1	10 731,6	1 974,7	-	1 974,7	617,8	31,3%
Impôts et taxes	86,6	-	86,6	-	86,6	81,4	-	81,4	5,3	6,5%
Salaires et charges sociales	2 170,4	-	2 170,4	-	2 170,4	1 985,1	-	1 985,1	185,2	9,3%
Dotation aux amortissements et prov.	123,7	-	123,7	5 266,8	5 390,6	50,1	4 204,6	4 254,6	73,7	147,1%
Autres charges	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0	6,3%
CHARGES D'EXPLOITATION	4 962,3	3 726,2	8 688,5	13 406,0	22 094,5	5 676,1	10 504,1	16 180,2	3 012,4	53,1%
RESULTAT D'EXPLOITATION	31,1	- 12,5	18,6	-	18,6	54,4	-	54,4	- 35,8	-65,7%
Produits financiers	28,1	23,7	51,8	-	51,8	64,5	-	64,5	- 12,7	-19,7%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT FINANCIER	28,1	23,7	51,8	-	51,8	64,5	-	64,5	- 12,7	-19,7%
RESULTAT COURANT AVANT IMPO	59,2	11,2	70,4	-	70,4	118,9	-	118,9	- 48,4	-40,8%
Produits exceptionnels	0,3	-	0,3	-	0,3	1,4	-	1,4	- 1,1	-81,4%
Charges exceptionnelles	0,2	-	0,2	-	0,2	3,1	-	3,1	- 3,0	-95,1%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,1	-	0,1	-	0,1	- 1,7	-	- 1,7	1,9	-106,1%
Impôts sur les bénéfices	7,9	-	7,9	-	7,9	29,8	-	29,8	- 22,0	-73,6%
TOTAL DES PRODUITS	5 021,8	3 737,4	8 759,2	13 406,0	22 165,2	5 796,4	10 504,1	16 300,5	2 962,8	51,1%
TOTAL DES CHARGES	4 970,3	3 726,2	8 696,6	13 406,0	22 102,5	5 709,1	10 504,1	16 213,2	2 987,4	52,3%
RESULTAT NET	51,4	11,2	62,6	-	62,6	87,3	-	87,3	- 24,6	-28,2%

Les produits d'exploitation hors concession d'aménagement sont en hausse de 2 977 K€ pour atteindre 8 707 K€ (dont 4 993 K€ pour la seule section de fonctionnement). Ils sont constitués à 52 % du chiffre d'affaires, à 7 % de la production stockée et à 41 % de reprises d'amortissements et transfert de charges.

Le chiffre d'affaires hors concession a augmenté de 757 K€ (+ 20,2 %) pour atteindre 4 501 K€ :

- 200 K€ au titre de la convention foncière (10 K€ de prestations et refacturations et 190 K€ de produits de la vente d'un terrain sur Bassens à Bordeaux Métropole),
- 8 K€ de refacturations diverses au titre du fonctionnement,
- 4 293 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 2017, le montant des prestations facturées est de 4 073 K€ (100 % du montant du marché) auquel il est ajouté 220 K€ au titre de la reprise du produit constaté d'avance du contrat 2015.

La production stockée hors concession d'aménagement s'élève à 635 K€ au 31/12/2017 (contre 1 585 K€ à fin 2016). Elle correspond à la variation du stock figurant au bilan entre 2016 et 2017 (cf. § 3.2).

Des transferts de charges ont été comptabilisés en 2017 pour 3,566 M€, détaillés ci-après.

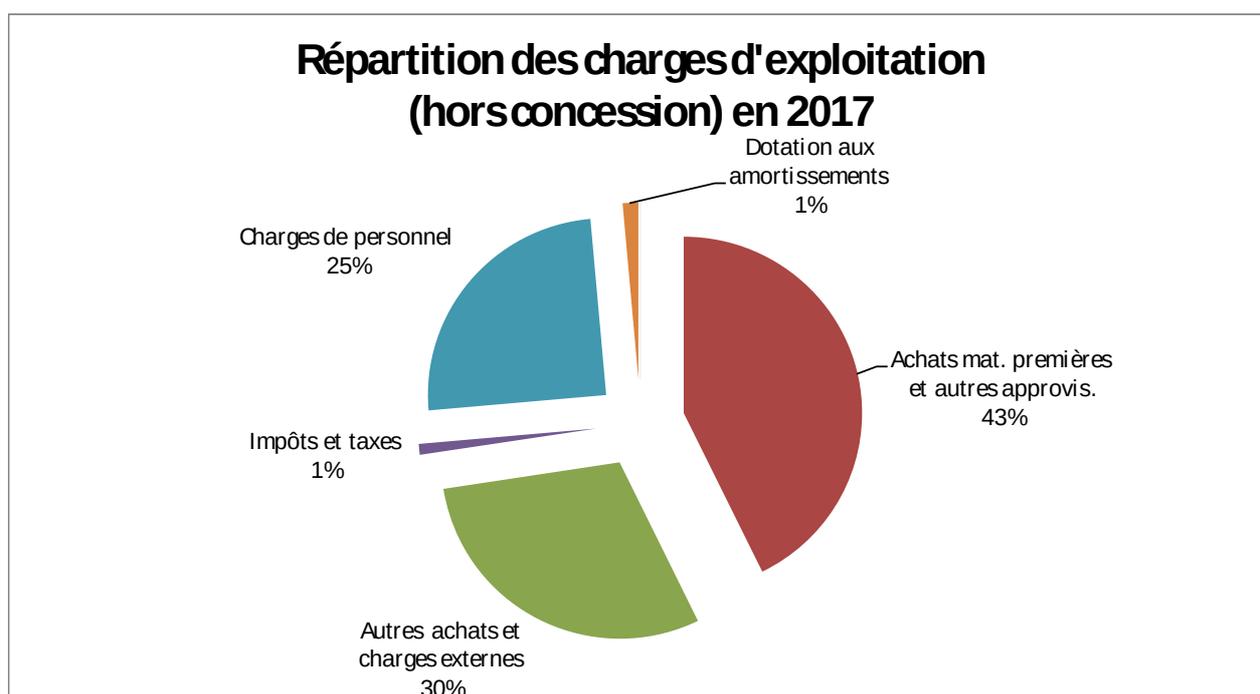
La rémunération de l'aménageur d'un montant total de 688 K€, provient des quatre concessions en cours :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 64 K€ (cf.§ 2.2.4),
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 134 K€ (cf.§ 2.2.8),
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 390 K€ (cf. § 2.2.10),
- « Mérignac Marne » pour 100 K€ (cf. § 2.2.13).

Par ailleurs, des transferts de charges évalués à 2,878 M€ concernent des terrains acquis dans le cadre de la convention foncière et transférés aux concessions (cf. § 3.2, détail du stock) dont 2,810 M€ de prix d'acquisitions de terrains, 49 K€ de frais d'acquisitions et 19 K€ de taxes, redevances diverses.

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

Les charges d'exploitation hors concession d'aménagement sont en hausse également de 3 012 K€ pour s'inscrire à 8 688 K€ (dont 4 962 K€ pour la seule section de fonctionnement).



En 2017, le premier poste des charges d'exploitation est celui des achats de matières et approvisionnement (3 715 K€) avec 43 % des charges. Ils correspondent pour cet exercice à 4 acquisitions foncières (3 620 K€ d'acquisitions de terrains et 95 K€ de frais d'acquisitions et taxes) relevant du secteur d'activité des opérations propres et faisant l'objet en fin d'exercice d'une valorisation de stocks d'en cours.

Les autres achats et charges externes (2 592 K€) pèsent pour 30 % dans les charges d'exploitation. Il s'agit pour 2 582 K€ des charges de fonctionnement (hors opérations propres) :

- 1 990 K€ (77 %) d'études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations (dont 1 512 K€ liés à l'opération « 50 000 logements »),
- 291 K€ (11 %) de dépenses nécessaires au fonctionnement de la société, notamment les loyers et charges locatives (107 K€), les assurances (56 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) (29 K€),
- 269 K€ (10 %) des autres services extérieurs, notamment les honoraires (74 K€) et frais de communication (92 K€) ;
- 32 K€ (1 %) des achats de biens et services.

Les dépenses nécessaires au fonctionnement de la société (notamment loyers, charges locatives, assurances, adhésion à la SCET) et les autres services extérieurs (notamment honoraires et frais de communication) ont diminué de 117 K€ (- 17 %) en 2017 (560 K€ contre 678 K€ en 2016). Parmi elles, les dépenses d'honoraires ont baissé de 55 K€, au contraire, les dépenses de communication ont augmenté de 28 K€. La direction de la SPL précise qu'il s'agit de dépenses non systématiquement récurrentes. Ainsi, en

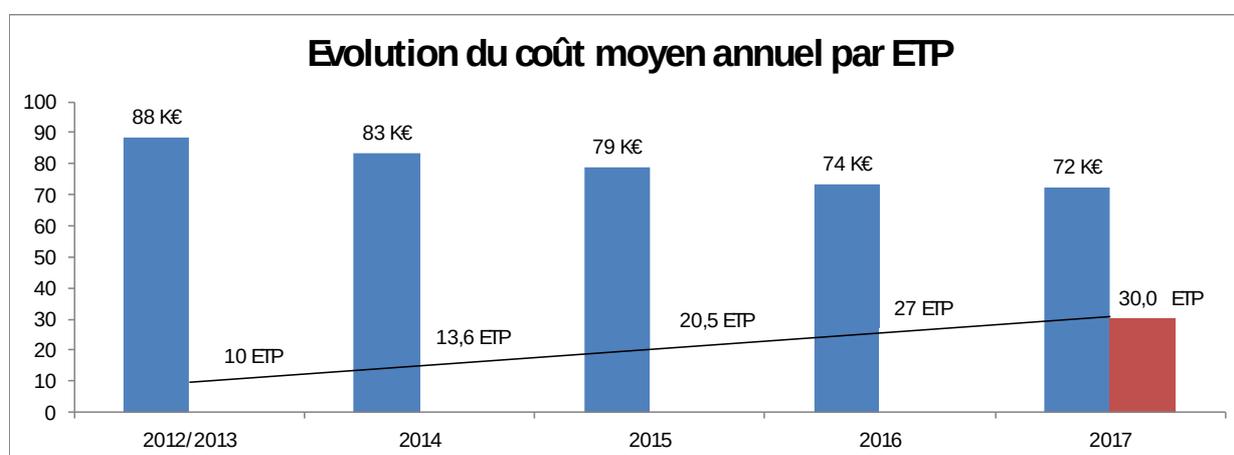
2017, La Fab n'a pas eu recours à des expertises telles que le suivi des travaux d'aménagement intérieur, l'expertise foncière, les honoraires d'avocat pour une affaire de 2016. Enfin, concernant la communication, La Fab a fait appel en 2017 à des photographes pour l'accompagnement des sites de l'AMI AIRE (cf. § 2.2.7).

Les charges de personnel représentent le troisième poste des charges d'exploitation (contre le premier en 2016) avec 25 % (2 170 K€). La SPL a bénéficié du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) pour 42 K€ contre 28 K€ en 2016. Ces charges se renchérissent de 185 K€ (+ 9,3 %) en 2017 quand l'effectif moyen augmente lui de 3 ETP (équivalent temps plein), soit 11 %.

Pour mémoire, ont été recrutées 7 personnes en 2015 et 6 personnes en 2016, d'où une progression entre 2015 et 2016 de l'effectif moyen annuel de 6,5 ETP.

La direction de La SPL précise que l'évolution des moyens humains s'inscrit pleinement dans le plan d'affaires de l'accord-cadre 2016-2020 entre Bordeaux Métropole et La Fab approuvé par le conseil d'administration du 2 décembre 2015. Celui-ci prévoyait :

- une stabilisation des ressources humaines en 2019 sur le programme « 50 000 logements »,
- + 1,5 ETP par an jusqu'en 2019 sur le volet des concessions d'aménagement sur la base de 2 à 3 concessions nouvelles par an,
- une montée en charge du programme à effectif constant sur le volet de l'aménagement économique.



La hausse des produits d'exploitation (+ 2 977 K€) étant inférieure à celle des charges (+ 3 012 K€), le **résultat d'exploitation** fléchit de 36 K€ (- 66 %) pour atterrir à + 19 K€ (dont + 31 K€ pour la seule section de fonctionnement).

Le résultat financier s'élève à 52 K€ (dont + 28 K€ pour la seule section de fonctionnement), en repli de 13 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 est quasiment nul. **L'impôt sur les sociétés** est de 8 K€, en diminution de 22 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat net** découlant de ces différentes composantes est en repli de - 25 K€ (- 28 %) pour atterrir à 63 K€ (dont + 51 K€ pour la seule section de fonctionnement).

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€

	2017					2016			2017/2016	2017/2016
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	en €	en %
ACTIF IMMOBILISE	69,0	-	69	-	69	177	-	177	108	-61%
Immobilisations incorporelles	4	-	4	-	4	8	-	8	5	-56%
Immobilisations corporelles	60	-	60	-	60	164	-	164	103	-63%
Immobilisations financières	5	-	5	-	5	5	-	5	-	0%
ACTIF CIRCULANT	4 072	15 021	19 092	24 718	43 810	18 971	12 535	31 506	12 304	39%
Actic circulant hors trésorerie et comptes de régularisation	391	6 167	6 557	7 569	14 127	7 234	2 306	9 539	4 587	48%
Stock et en-cours, matières premières	-	5 414	5 414	-	5 414	4 779	-	4 779	635	13%
Stock et en-cours, en cours de production	-	-	-	3 423	3 423	-	1 686	1 686	1 737	103%
Avances et acomptes versés	7	25	32	185	217	54	-	54	163	303%
Créances clients et acomptes rattachés	152	-	152	1 560	1 712	2 108	487	2 595	884	-
Autres créances	232	728	959	2 402	3 361	292	133	425	2 936	691%
Trésorerie	3 665	8 854	12 518	10 775	23 294	11 726	6 578	18 303	4 990	27%
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#DIV/0!
Disponibilités	3 665	8 854	12 518	10 775	23 294	11 726	6 578	18 303	4 990	27%
Charges constatées d'avance	16	-	16	6 373	6 390	12	3 651	3 664	2 726	74%
TOTAL ACTIF	4 141	15 021	19 161	24 718	43 879	19 148	12 535	31 683	12 196	38%
Comptes de liaison	-	-	-	120	120	950	-	950	830	-
TOTAL ACTIF AVEC COMPTE DE LIAISON	4 141	15 021	19 161	24 838	43 999	20 098	12 535	32 633	11 366	35%
CAPITAUX PROPRES	2 375	11	2 386	-	2 386	2 323	-	2 323	63	3%
Capital social	2 000	-	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000	-	0%
Réserve légale	16	-	16	-	16	12	-	12	4	37%
Report à nouveau	307	-	307	-	307	224	-	224	83	37%
Résultat de l'exercice	51	11	63	-	63	87	-	87	25	-28%
PROVISIONS	-	-	-	5 267	5 267	-	4 205	4 205	1 062	-
DETTES	1 766	15 009	16 775	19 451	36 226	16 605	8 330	24 936	11 291	45%
Emprunts et dettes financières à court terme	3	1	4	2	6	6	4	10	4	-43%
Emprunts et dettes financières diverses à moyen et long terme	-	15 000	15 000	18 980	33 980	15 000	8 134	23 134	10 846	47%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 072	7	1 079	209	1 288	966	112	1 078	211	20%
Dettes fiscales et sociales	690	2	692	260	952	615	81	697	256	37%
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-	18	-	18	18	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-	220	-	220	220	-100%
TOTAL PASSIF	4 141	15 021	19 161	24 718	43 879	19 148	12 535	31 683	12 196	38%
Comptes de liaison	-	-	-	120	120	950	-	950	830	-
TOTAL PASSIF AVEC COMPTE DE LIAISON	4 141	15 021	19 161	24 838	43 999	20 098	12 535	32 633	11 366	35%

Au 31/12/2017, le total de l'actif du bilan hors compte de liaison s'élève à 43,879 M€ dont moins de 1 % d'actif immobilisé, 32 % d'actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation, 53 % de trésorerie et 15 % de comptes de régularisation.

L'actif immobilisé net s'élève à 69 K€ soit 366 K€ d'immobilisations brutes desquelles sont retranchés des amortissements cumulés de 297 K€. L'actif immobilisé brut est composé d'immobilisations incorporelles pour 99 K€ (licences et un progiciel de gestion), d'immobilisations corporelles pour 262 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 14 127 K€ à fin 2017 (dont 6 167 K€ pour les opérations propres, 391 K€ pour le fonctionnement et 7 569 K€ pour les concessions). L'évolution en 2017 (+ 4 587 K€) résulte essentiellement des autres créances (+ 2 936 K€), de la valorisation des stocks (+ 2 373 K€) et des créances clients (- 884 K€).

Les stocks comprennent 5 414 K€ de valorisations de terrains à aménager destinés à supporter des opérations d'aménagement dont les traités de concessions ne sont pas encore signés. Il s'agit d'acquisitions réalisées dans le cadre de la convention foncière (opération propre pour la SPL).

Ces stocks (5 414 K€) comprennent :

- les valeurs d'achat de 7 terrains (5 290 K€) : 3 à Eysines, 2 au Haillan, 1 à Pessac et 1 à Mérignac,
- les frais d'acquisitions, taxes et redevances diverses des terrains en stock (124 K€).

Stock et en-cours (en €)	en €
acquisitions terrains 2015	3 140 000
acquisitions terrains 2016	1 530 000
frais 2015 et 2016	88 043
taxes et redevances diverses	21 063
Stock au 31/12/2016	4 779 105
acquisitions 2017	3 620 000
frais acquisition 2017	77 700
frais divers 2017	10 959
taxes et redevances diverses	6 696
sorties terrains/ transferts	-2 810 000
sorties terrains/ vente	-190 000
frais 2017 sur transferts	-49 154
frais 2017 sur cessions	-11 457
taxes et redevances diverses sur transferts	-18 978
taxes et redevances diverses sur cessions	-418
Stock au 31/12/2017	5 414 454
dont prix d'acquisition terrain	5 290 000
dont frais d'acquisition, taxes et redevances diverses	124 454
Variation stock 2017-2016	635 348
total cumulé des acquisitions hors frais	8 290 000
total cumulé des transferts hors frais	-2 810 000
total cumulé des cessions hors frais	-190 000
variation nette hors frais	5 290 000

Le montant total cumulé des achats de terrains depuis la conclusion de la convention d'acquisitions foncières est de 8,290 M€ (en vert dans le tableau ci-dessus) et celui des cessions et transferts s'élève à 3 M€ (en rouge dans le tableau) (cf. § 2.2.1).

Par ailleurs, figurent à l'actif du bilan 3 423 K€ d'encours de production des concessions d'aménagement :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 0 K€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 89 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 3 221 K€,
- « Mérignac Marne » pour 113 K€.

Les créances clients et autres créances, d'un montant de 5 072 K€ à fin 2017, concernent essentiellement les créances liées à l'activité concession (3 961 K€).

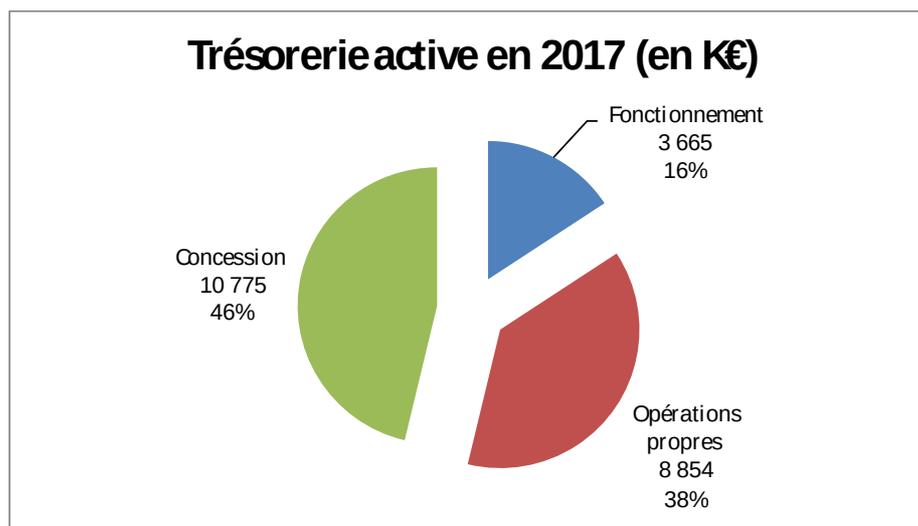
Des **charges constatées d'avance** figurent au bilan à fin 2017 pour 6,390 M€ dont 6,373 M€ relèvent des concessions. Il s'agit de la neutralisation des résultats intermédiaires de ces opérations d'aménagement concédées aux risques et profits du concessionnaire :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 3,579 M€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 0,841 M€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 1,953 M€,
- « Mérignac Marne » pour 0 M€.

Les avances consenties par Bordeaux Métropole se retrouvent dans les dettes de la SPL mais aussi partiellement dans sa trésorerie en 2017. Aussi, la SPL dispose au 31/12/2017 d'une **trésorerie** conséquente de 23,294 M€ au global qui se décompose comme suit :

- 8,854 M€ au titre des opérations propres et totalement liés à la convention foncière,
- 10,775 M€ au titre des concessions (679 K€ de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.3.5), 1 521 K€ de l'opération « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9), 8 554 K€ de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11), 20 K€ de l'opération « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.14),
- 3,665 M€ de la section fonctionnement, constitués principalement de 2 M€ placés en compte à terme et de 1,661 M€ sur un compte courant ouvert auprès de la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes.

La trésorerie de la SPL hors concession est de 12,518 M€ à fin 2017.



Au 31/12/2017, le total du passif du bilan hors compte de liaison s'élève à 43,879 M€ dont 5 % de capitaux propres, 12 % de provisions, 77 % de dettes à moyen et long terme et 5 % de dettes à court terme.

Les capitaux propres, grâce au résultat de l'exercice précédent, se renforcent pour atteindre 2,386 M€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, est de 5 % (versus 7 % en 2016). 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 provisions pour risques et charges relèvent exclusivement des concessions.

Pour mémoire, dans le cadre des écritures d'inventaire de l'avis CNC 99-05, les concessions sont traitées comme des opérations à long terme dont le résultat est dégagé à l'achèvement. Chaque année les écritures d'inventaire basées sur l'avancement de l'opération, permettent d'équilibrer le résultat soit par des recettes à recevoir soit par des charges prévisionnelles. Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il est constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels est nulle. Le degré d'avancement de l'Opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles (coût de revient des éléments cédés) supérieur aux dépenses cumulées comptabilisées au 31/12/2017, aussi une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté est comptabilisée au passif du bilan pour 5,266 M€ contre 4,205 M€ à fin 2016.

Les **dettes à moyen et long terme** (plus d'un an) sont de 33,980 M€ à fin 2017 et se composent de :

- 15 M€ au titre des opérations propres et totalement issus de la convention foncière (cf. § 2.2.2),
- 18,980 M€ au titre des concessions : 0,299 M€ de l'avance pour la concession « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.5) ; 2,634 M€ de l'avance pour la concession « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9) ; 13,9 M€ de l'avance pour la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11) ; 2,1 M€ de l'avance pour la concession « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.14) ; 0,047 M€ de dépôts de garantie versés par les locataires et les vendeurs (cautions lors des promesses de vente) des terrains acquis par la SPL dans le cadre de la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse ».

Les dettes fournisseurs, d'un montant de 1 288 K€ dont 1 072 K€ émanent du « fonctionnement » et 7 K€ de l'activité « opérations propres ».

Les dettes fiscales et sociales, de 692 K€ hors concession, sont relatives aux charges de personnel, aux cotisations sociales, à la TVA et aux autres impôts.

4. EN RESUME SUR LA SITUATION FINANCIERE DE LA SPL LA FAB POUR L'EXERCICE 2017

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 (14 à fin 2017, 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 respectées. 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 se replie en 2017 de 36 K€ pour atteindre + 19 K€. Le résultat financier fléchit de 13 K€ pour s'afficher à + 52 K€. Le résultat exceptionnel croît de 2 K€ pour être quasiment nul. L'impôt sur les sociétés s'allège de 22 K€ pour représenter 8 K€. Le résultat net qui en découle diminue de 25 K€ pour parvenir à + 63 K€. L'objectif d'équilibre est atteint.

La trésorerie est conséquente. En 2018, une étude sera conduite par la SPL pour optimiser les flux de trésorerie en créant des « passerelles » entre les opérations.

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.

5. PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2018

Le Conseil d'administration du 14 décembre 2017 présente ses prévisions pour l'exercice 2018, pour la seule partie fonctionnement.

En K€ - Fonctionnement	Budget 2017	Réalisé 2017	Réalisé 2017 / Budget 2017		Budget 2018	Budget 2018 / Réalisé 2017		Budget 2018 / Budget 2017	
Produits d'exploitation	5 163,5	4 993,4	-170,1	-3%	5 118,0	124,6	2%	-45,5	-1%
Charges d'exploitation	-5 122,6	-4 962,3	160,3	-3%	-5 090,0	-127,7	3%	32,6	-1%
<i>dont charges de personnel</i>	<i>-2 265,5</i>	<i>-2 170,4</i>	<i>95,1</i>	<i>-4%</i>	<i>-2 421,4</i>	<i>-251,0</i>	<i>12%</i>	<i>-155,9</i>	<i>7%</i>
Résultat d'exploitation	40,9	31,1	-9,8	-24%	28,0	-3,1	-10%	-12,9	-32%
Résultat financier	10,0	28,1	18,1	181%	0,0	-28,1	-100%	-10,0	-100%
Résultat courant avant impôts	50,9	59,2	8,3	16%	28,0	-31,2	-53%	-22,9	-45%
Résultat exceptionnel	0,0	0,1	0,1		0,0	-0,1	-100%	0,0	#DIV/0!
Impôts sur les bénéfices	-17,0	-7,9	9,1	-54%	0,0	7,9	-100%	17,0	-100%
Résultat net	33,9	51,4	17,5	52%	28,0	-23,4	-46%	-5,9	-17%

Les indicateurs pour l'exercice 2017 s'avèrent en réalité meilleurs que ceux budgétés (- 10 K€ de résultat d'exploitation, mais + 17 K€ de résultat net).

Les prévisions 2018 sont inférieures à celles du budget 2017 et très inférieures au réalisé 2017 (- 3 K€ de résultat d'exploitation et - 23 K€ de résultat net). Ainsi, les produits d'exploitation augmenteraient peu (+ 125 K€) et moins que les charges d'exploitation (+ 128 K€). *La direction précise que le budget est construit en évaluant les dépenses au plus près des ressources allouées.*

Les charges de personnel passeraient de 2,2 M€ à 2,4 M€, soit une hausse d'environ 12 %, intégrant une évolution de l'effectif de fin de période de 5 salariés (l'effectif moyen n'est pas communiqué).

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 2017. 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.

Parmi 4 chantiers en cours sur la mise en œuvre des îlots (cf. § 2.3.3), 3 seront livrés en 2018 (Bordeaux, Eysines et Mérignac).

6 nouvelles concessions seront notifiées en 2018 :

- 4 au titre de l'aménagement urbain : « Gradignan, centre-ville », « Le Haillan, centre-ville », « Bruges, Petit Bruges », « Mérignac Soleil »,

- 2 au titre de l'aménagement économique : « Saint-Médard-en-Jalles, Galaxie 4 », « Le Haillan 5 chemins ».

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 2017.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 9 novembre 2018

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 13 NOVEMBRE 2018	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 13 NOVEMBRE 2018	le Vice-président,
	Monsieur Jean TOUZEAU