

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 novembre 2019	N° 2019-733

Convocation du 22 novembre 2019

Aujourd'hui vendredi 29 novembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, 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 Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à M. Serge TOURNERIE
M. Michel VERNEJOU à Mme Andréa KISS
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Vincent FELTESSE
Mme Anne BREZILLON à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Jean-Louis DAVID à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
M. Bernard JUNCA à M. Christophe DUPRAT
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Benoît RAUTUREAU
M. Thierry MILLET à M. Guillaume GARRIGUES
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h30
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 10h30
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h45
Mme Brigitte COLLET à Mme Maribel BERNARD à partir de 11h00
Mme Christine PEYRE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h30
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h30
M. Eric AOUIZERATE à Mme Magali FRONZES à partir de 11h45
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES jusqu'à 11h45
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 12h00
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h20
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 12h20
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 10h45
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 11h
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h00
M. Jean TOUZEAU à M. Alain ANZIANI à partir de 12h00
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
Mme Conchita LACUEY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h00
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00
M. Jean-François EGRON à Mme Michèle FAORO de 11h00 à 12h00
M. Arnaud DELLU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

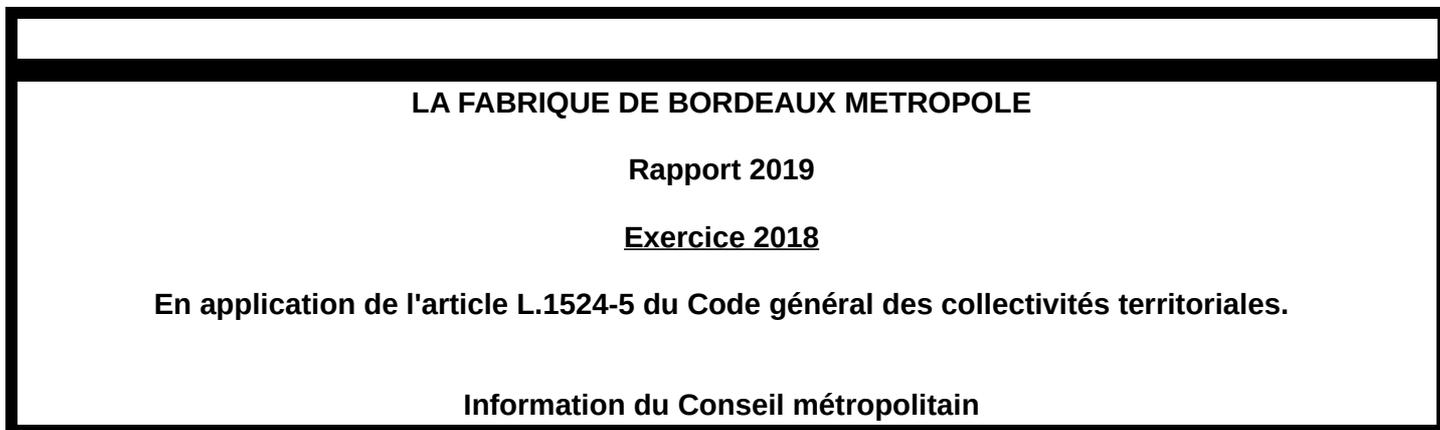
LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 novembre 2019	<i>Délibération</i>
	Inspection générale des services Direction Contrôle de gestion	N° 2019-733

LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE - Rapport sur les sociétés d'économie mixte au titre de l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales - Rapport 2019 - Exercice 2018 - 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	2018	2019 (2)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée spéciale (AS)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)	1	1
Nombre de réunions de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	0	
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2018	2019 (2)
Publics	Non (1)	Non
Privés	Sans objet	Sans objet
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	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 2018.		
(2) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juin 2019.		

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise

AS	22/03/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 14/12/2017. Présentation des comptes de l'exercice 2017. Présentation du rapport de gestion de l'exercice 2017. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code de commerce. Présentation du projet de résolution à soumettre 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-Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-ville » ». Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la Caisse des dépôts et consignations (CDC), Bordeaux Métropole et La Fab. Présentation d'un projet d'avenant à la convention d'acquisitions foncières, signée avec Bordeaux Métropole en février 2015, pour une délibération prévue en juin 2018. Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	22/03/2018	<p>Approbation du PV de CA du 14/12/2017. Approbation des comptes de l'exercice 2017. Approbation du rapport de gestion 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 puis approbation du traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles-Galaxie IV » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Présentation puis approbation du traité de concession « Gradignan-ZAC Centre-ville » » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la CDC, Bordeaux Métropole et La Fab. Présentation d'un projet d'avenant à la convention d'acquisitions foncières. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	14/06/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 22/03/2018. Approbation du traité de concession « Mérignac Soleil ». Approbation de l'avenant à la convention d'acquisitions foncières. Présentation de la mise à jour du processus du rapport des représentants de l'AS au CA. Approbation de la proposition d'évolutions du règlement intérieur portant sur l'assemblée spéciale et les modalités du contrôle analogue. Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	14/06/2018	<p>Approbation du PV du CA du 22/03/2018. Approbation du traité de concession Mérignac Soleil et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Approbation de l'avenant à la convention d'acquisitions foncières. Approbation de la proposition d'évolutions du règlement intérieur portant sur l'assemblée spéciale et les modalités du contrôle analogue. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés.</p>

AG	14/06/2018	<p>Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2017. Présentation des comptes de l'exercice 2017 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes. Constat de l'existence d'un résultat de + 62 640,83 € et décision d'affectation de 3 132,04 € à la réserve légale et du solde du résultat au Report à nouveau.</p> <p>Approbation et ratification de l'autorisation donnée par le CA de passer les conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code de commerce.</p>
AS	18/10/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 14/06/2018.</p> <p>Présentation du rapport des représentants de l'AS au CA pour l'exercice 2017.</p> <p>Approbation du règlement intérieur modifié.</p> <p>Présentation des Compte-rendus financiers et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 des 4 concessions : « Le Bouscat – Libération – Centre-ville », « Eysines - Carès Cantinolle », « Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse », « Mérignac - Marne ».</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de la relance du programme « 50 000 logements » rebaptisé « Programme // Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ».</p> <p>Information sur les futurs marchés subséquents 2019 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020.</p>
CA	18/10/2018	<p>Approbation du PV de CA du 14/06/2018.</p> <p>Approbation du règlement intérieur modifié.</p> <p>Présentation des CRFA de l'exercice 2017 des 4 concessions (« Le Bouscat – Libération – Centre-ville », « Eysines - Carès Cantinolle », « Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse », « Mérignac-Marne »).</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de la relance du programme « 50 000 logements » rebaptisé « Programme // Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ».</p> <p>Information sur les futurs marchés subséquents 2019 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020 qui seront soumis au CA du 13/12/2018.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	13/12/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 18/10/2018.</p> <p>Approbation des 2 marchés subséquents 2019 (marché 1 « 50 000 logements » et marché 2 « aménagements économiques, secteurs opérationnels »).</p> <p>Approbation du prévisionnel 2018 et du budget 2019.</p> <p>Présentation du rapport annuel 2018 sur la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Approbation de la nouvelle créance remboursable de la convention d'acquisitions foncières. Sa durée est de 2 ans pour un montant maximum mobilisable de 15 M€ avec des versements d'acomptes en fonction des prévisions d'acquisitions.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	13/12/2018	<p>Approbation du PV de CA du 18/10/2018.</p> <p>Approbation des 2 marchés subséquents 2019.</p> <p>Approbation du prévisionnel 2018 et du budget 2019.</p> <p>Présentation du rapport annuel 2018 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole.</p> <p>Approbation de la nouvelle créance remboursable de la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>

AS	28/03/2019	<p>Approbation du PV de l'AS du 13/12/2018. Approbation des comptes de l'exercice 2018. Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2018. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code de commerce. Présentation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2018 et sur la nomination du commissaire aux comptes pour 6 exercices (2019-2024). Présentation et approbation du traité de concession « Pessac-Le Pontet Sud ». Information sur l'échéance du mandat du directeur général délégué (01/01/2019). Présentation du suivi de l'activité. Présentation de l'exposition organisée par Arc en rêve et des 2 thèmes <i>Habiter, s'épanouir</i> et <i>Entreprendre, travailler</i>.</p>
CA	28/03/2019	<p>Approbation du PV de CA du 13/12/2018. Approbation des comptes de l'exercice 2018. Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2018. 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 2018, de l'ordre du jour et sur la nomination du commissaire aux comptes pour 6 exercices (2019-2024). Présentation puis approbation du traité de concession « Pessac-Le Pontet Sud » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Information sur l'échéance du mandat du directeur général délégué (01/01/2019). Présentation du suivi de l'activité. Présentation de l'exposition organisée par Arc en rêve et des 2 thèmes <i>Habiter, s'épanouir</i> et <i>Entreprendre, travailler</i>. Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	13/06/2019	Non communiqué au moment de la rédaction du présent rapport.
CA	13/06/2019	Non communiqué au moment de la rédaction du présent rapport.
AG	13/06/2019	Non communiqué au moment de la rédaction du présent rapport.

Le rapport de gestion de la SPL La Fab, approuvé par son Conseil d'administration du 28 mars 2019, présente l'activité exercée en 2018 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 2018

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 dont 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.

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

2.2. Les relations contractuelles

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

2.2.1 Convention d'actions foncières (ou 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 4 février 2023.

Cette mission foncière porte sur la recherche de terrains, les négociations, la réalisation de toutes démarches nécessaires jusqu'à la signature des actes d'acquisitions, la mise en place des financements nécessaires, la gestion des biens et leur revente dans des conditions prévues dans la convention. Celle-ci vise exclusivement le foncier inscrit dans une perspective à court et moyen terme dans le cadre des projets 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.

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

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

2.2.2 Convention de créance (ou avance) 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.

En complément de la convention précédente, une nouvelle convention de créance remboursable a été approuvée par le CA de la SPL le 13 décembre 2018 et délibérée par le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (2019/1). Par cette délibération, une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€, plafonnée et mobilisable au fil des besoins, est octroyée par Bordeaux Métropole à la Fab. La convention a été signée le 4 mars 2019 et son terme est fixé en 2022. L'avance de 15 M€ sera versée par Bordeaux Métropole en 2019 à hauteur de 5,5 M€ sur appel de fond de la SPL puis au fur et à mesure des besoins et au plus tard en 2020 pour le solde éventuel.

2.2.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

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

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

2.2.4 Concession d'aménagement urbain 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 et 5 450 m² de surface plancher de commerces et activités.

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

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

Par ailleurs, l'article 17 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges de fonctionnement au prorata de l'avancement desdites tâches. Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, et sont dites *rémunérations* au sens de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT). Le montant prévisionnel et forfaitaire de la rémunération est de 64 K€ par an.

Un premier avenant a été approuvé par le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (2019-46) afin de :

- préciser que les avances entre les différentes opérations de l'aménageur (les *avances inter-opérations*) ne seront pas rémunérées,
- créer une ligne de dépenses supplémentaires *participation à l'enfouissement des lignes aériennes pour un montant estimatif de 83 K€*,
- déduire ce montant de 83 K€ du montant des travaux sous maîtrise d'ouvrage de La Fab.

Le CRFA de l'exercice 2016 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 27 octobre 2017 (2017-660). Le CRFA de l'exercice 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (2019-46). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 6,233 M€ HT, soit en hausse de 1,7 K€ par rapport au bilan 2016.

La participation cumulée de Bordeaux Métropole a été comptabilisée à hauteur de 3 824K€ HT (dont 1 489 K€ en 2018). La participation prévisionnelle restant à comptabiliser est donc de 2 053 K€ HT.

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

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Le Bouscat – Libération – Centre-ville », le Conseil 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€ (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 long terme, dits Gaïa, de l'ordre de 15 M€ sur les années 2018 à 2020, *permettant à terme la réalisation de logements dont au moins 30 % de logements sociaux conformément aux enjeux de mixité portés par Bordeaux Métropole et les communes*. Aucun prêt n'a été mobilisé en 2018 sur ce nouvel accord.

Le rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées ne mentionne pas cet accord par omission.

2.2.7 Accord-cadre 2016-2020 et marchés subséquents 2018 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 2018, il est proposé d'assurer la poursuite des actions engagées en reconduisant les quatre missions précitées (délibération 2017-756 du 22 décembre 2017).

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

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

Le marché subséquent 2 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du programme

d'aménagement économique de l'OIM Bordeaux Aéroport (BA). Il est estimé à 55 K€.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La participation cumulée de Bordeaux Métropole a été comptabilisée à hauteur de 1 833 K€ HT (dont la totalité en 2018). La participation prévisionnelle métropolitaine restant à comptabiliser est donc de 7 514 K€ HT.

La participation prévisionnelle communale restant à comptabiliser est de 78 K€ HT.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'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 2018, la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 134 K€ conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle », le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) valide un dispositif d'avance de

trésorerie non rémunérée de 2,634 M€ pour une durée de 15 ans. La convention a été signée le 17 mars 2016 et son terme est fixé au 13 avril 2031. L'avance a été versée en deux fois : 1,734 M€ en 2016 et 0,9 M€ en 2017.

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

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

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

Le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour une durée de 10 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 2 décembre 2015, signé le 19 mai 2016 et son terme est fixé au 19 mai 2026.

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

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

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

Un premier avenant, 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€ HT au titre de la participation d'équilibre (inchangé par rapport au traité) et 11,209 M€ HT au titre de la remise d'ouvrage (contre 11,005 M€ au traité). Concomitamment, la participation communale prévisionnelle de Villenave d'Ornon et de Bègles est revue à 1,022 M€ HT (respectivement 0,129 M€ et 0,894 M€) (contre 1,226 M€ initialement). L'impact financier pour Bordeaux Métropole s'élève à + 0,204 M€, celui de Villenave d'Ornon est de - 0,176 M€ et celui de Bègles est de - 0,027 M€. 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.

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (2018-750). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 38,364 M€ HT, soit + 1,351 M€ par rapport au bilan d'origine.

La participation cumulée de Bordeaux Métropole a été comptabilisée à hauteur de 1 667 K€ HT (dont la totalité en 2018). La participation prévisionnelle métropolitaine restant à comptabiliser est donc de 18 296 K€ HT.

La participation prévisionnelle communale restant à comptabiliser est de 1 023 K€ HT.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 3 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 390 K€ pour la période 2016 et 2017, 360 K€ pour 2018 et 2019, 270 K€ pour 2020 à 2022, 240 K€ pour 2023 et 2024, 210 K€ en 2025.

Sur l'exercice 2018, la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 360 K€, conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

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

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

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

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

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

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

Cet accord n'a pas fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain car il s'intègre dans le cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt fera l'objet d'une délibération spécifique.

Au 31 décembre 2018, aucun prêt n'a encore été mobilisé et l'accord n'a pas été renouvelé.

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 1,6 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 100 K€ en 2017, 200 K€ en 2018, 250 K€ en 2019 et 2022, 150 K€ en 2023, 100 K€ en 2024 et 50 K€ en 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 0,837 M€ HT dont 0,645 M€ au titre de des équipements de compétences métropolitaines et 0,192 M€ au titre des équipements communales. La commune de Bruges est redevable de cette somme envers Bordeaux Métropole.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 0,370 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 74 K€ sur 5 ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 0,616 M€. L'échéancier contractuel se décompose en 161 K€ en 2018, 125 K€ en 2019, 100 K€ en 2020, 80 K€ en 2021 et en 2022 et 70 K€ en 2023.

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

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Le Haillan – Cinq

chemins », le Conseil métropolitain du (délibération 2018/142) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 6,7 M€. La convention a été signée le 16 avril 2018 et son terme est fixé au 17 mai 2024.

La convention prévoyait le versement de l'avance en 2018. Dans les faits, seuls 1 200 K€ ont été réglés. L'avance est remboursable en cinq fois : 0,7 M€ en 2019, 1,7 M€ en 2020, 1,450 M€ en 2021 et en 2022 et 1,4 M€ en 2023 (cf. § 3.2) ou au plus tard au terme de la convention. Un avenant est en cours de préparation en 2019 afin de valider le nouvel échéancier.

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

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

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

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

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

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 223 K€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 67 K€ en 2018 et 2019, 45 K€ en 2020, 22 K€ en 2021 et 2022.

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 2,950 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 180 K€ en 2018, 200 K€ en 2019, 250 K€ de 2020 à 2022, 200 K€ de 2023 à 2027, 170 K€ de 2028 à 2029, 160 K€ de 2030 à 2032.

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

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

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

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

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

Le Conseil métropolitain du 6 juillet 2018 (délibération 2018/264) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan – Cœur de ville » pour une durée de 10 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 14 décembre 2017, signé le 1^{er} août 2018 et son terme est fixé au 14 août 2028.

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

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

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

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 1,1 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 150 K€ de 2018 à 2022, 100 K€ en 2023, 90 K€ en 2024, 45 K€ en 2025 et 2026, 30 K€ en 2027 et 40 K€ en 2028.

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 3,950 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 110 K€ en 2018, 260 K€ en 2019, 330 K€ de 2020 à 2022, 350 K€ de 2023 à 2025, 260 K€ de 2026 à 2028, 230 K€ de 2029 à 2030 et 150 K€ de 2031 à 2032.

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

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

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

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

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 2018 se résume comme suit :

2.3.1 Animation de la démarche du Programme « 50 000 logements »

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

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

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

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

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

Pour chaque îlot, la 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 2018, en lien parfois très étroits avec les îlots témoins. Il s'agit d'études urbaines et architecturales, commerciales, techniques, environnementales, de stationnement, foncières... Leur finalité est de préparer les opérations d'aménagement que La Fab prendra en charge à travers des concessions d'aménagement.

Le compte-rendu au 31/12/2018 de l'activité de la SPL fait état de 13 opérations identifiées ou en cours d'activation dans 8 villes. Elles représentent environ 11 500 logements.

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

2.3.4 Aménagement économique

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

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

Dans le cadre du programme d'aménagement économique, Bordeaux Métropole a confié à la SPL des opérations qui ont conduit à des études foncières.

A la fin 2018, 3 études sont en cours (Blanquefort, Le Bouscat et Bruges).

2.3.5 Acquisitions foncières et immobilières

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

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

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

2.3.6 Avancement des concessions d'aménagement

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

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.4) en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2014. Les travaux de Voirie et réseaux divers (VRD) ont démarré en 2018 et dureront deux ans,
- « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.8), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. La Déclaration d'utilité publique (DUP) est en préparation,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.10), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Le pôle d'animation du projet (le *café de la route*) est ouvert, le plan guide a été actualisé en juillet 2018, le travail sur les îlots opérationnels se poursuit, la livraison de l'allée promenade n'est pas réalisée à fin juin 2019.
- « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.13), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Le dossier de DUP est finalisé, les travaux d'espaces publics et du jardin sont en préparation et le lancement de la consultation et le choix du lauréat sur l'îlot B1B7 se sont déroulés en 2018,
- « Bruges – Petit Bruges » (cf. § 2.2.15), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. La promesse d'achat du terrain à Bordeaux Métropole est signée,
- « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. § 2.2.17), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Les études de maîtrise d'œuvre vont se poursuivre. La SPL accompagne la Métropole pour les procédures en cours (environnementales et permis d'aménager),
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » (cf. § 2.2.19), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les études de maîtrise d'œuvre et des procédures environnementales et d'urbanisme sont en cours,
- « Gradignan – Centre-ville » (cf. § 2.2.20), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les négociations d'acquisitions foncières se poursuivent. L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue reprend le plan guide (plan évolutif, qui définit les axes structurants d'un projet urbain à long terme),
- « Le Haillan – Cœur de ville » (cf. § 2.2.22), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Le lancement de la consultation et le choix des différents prestataires sont en cours. Les acquisitions foncières se poursuivent,
- « Mérignac – Soleil » (cf. § 2.2.23), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les procédures environnementales et d'urbanisme sont en cours, ainsi que le travail sur les îlots opérationnels.

2.3.7 Communication et recherche-développement

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

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

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

Par ailleurs, La Fab a un marché de « suivi photographique et regard libre » lui permettant la photographie de l'ensemble des opérations du programme « 50 000 logements » et les sites du périmètre de l'AMI AIRE (cf. 2.3.4).

Une convention entre La Fab et Nobatek (structure adossée au Laboratoire de recherche de l'université de Bordeaux) a été signée le 25 octobre 2016 et présentée au CA du 11/10/2016. Son objectif est de développer

un outil innovant d'évaluation d'impact environnemental des opérations mises en œuvre par La Fab.

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

2.4. Contrôle analogue

2.4.1 Cadre juridique

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

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

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

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

2.4.2 Les statuts et le règlement intérieur de la 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. **Afin de tenir compte des évolutions réglementaires et jurisprudentielles évoquées ci-avant qui limitent le contrôle analogue aux 2 axes suivants, un travail a été mené sur le règlement intérieur de la SPL :**

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

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

Ainsi, le point sur la vie sociale a été supprimé du règlement intérieur par une modification de celui-ci validée par le Conseil d'administration du 18 octobre 2018, après avis du Comité d'engagement et de contrôle (CEC) du 26 septembre 2018. En revanche, ce point n'a pas été supprimé des statuts ; la direction de la société prévoit de le réaliser en 2020.

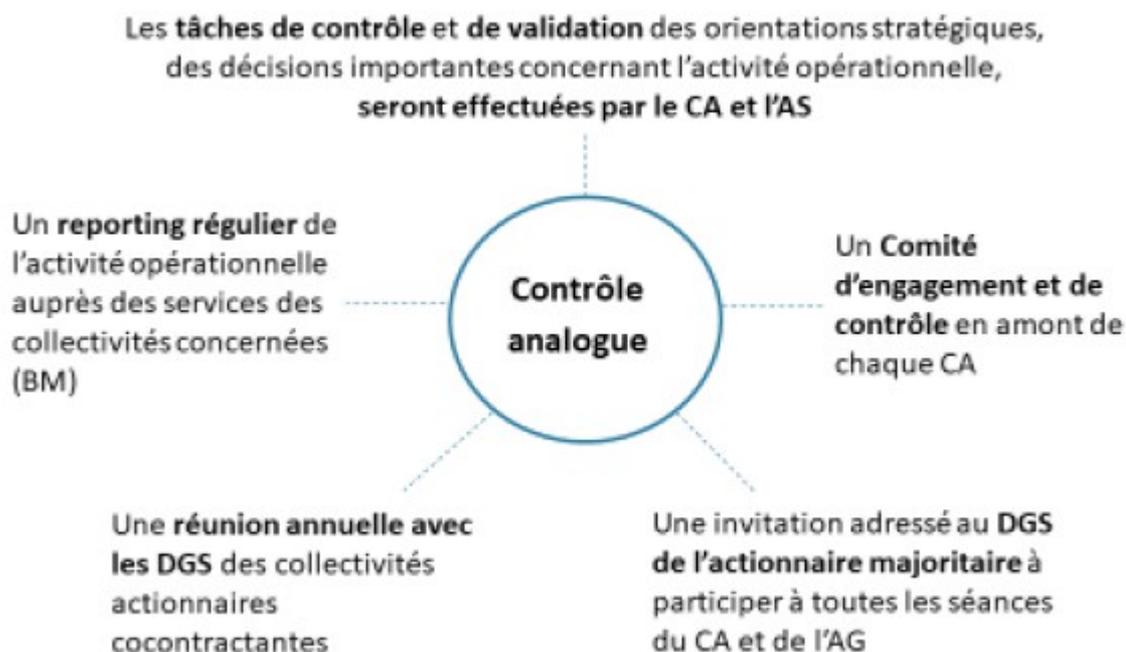
A l'appui des statuts, le règlement intérieur définit le dispositif de contrôle autour :

- d'un **Comité d'engagement et de contrôle (CEC)**, composé de 5 représentants des collectivités actionnaires désignés par le CA, des représentants de la société (Président, Directeur général délégué), Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole. Ce comité est élargi au maire d'une commune dès lors qu'un projet sur cette commune fait l'objet d'un examen. Le rôle du CEC est consultatif ; il doit se réunir au moins tous les 3 mois, soit 4 fois.
Conformément à ce qui est prévu, en 2018, se sont tenus 4 CEC. Les CEC ont abordé en 2018 des sujets divers tels que le suivi de l'avancement des opérations, les nouvelles conventions et leurs avenants, la prospective foncière, le point sur le contrôle analogue et l'évolution du règlement intérieur, le suivi des marchés subséquents en cours et la prévision des marchés subséquents 2019, les prévisions budgétaires.
- de réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2018 (4 séances).
- de réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au Conseil d'administration. L'AS se tient avant chaque Conseil ou est concomitante à la réunion du Conseil, ce qui est conforme en 2018 (4 séances). En effet, lors du Conseil d'administration du 14 juin 2018, il est dressé le constat de redondances entre l'Assemblée spéciale et le Conseil d'administration.

Aussi, au lieu de deux assemblées d'une heure, il est décidé de mettre en place une assemblée concomitante d'une heure trente. Il en résulte que les membres de l'assemblée spéciale peuvent assister au Conseil d'administration

- d'une Assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes, ce qui est conforme en 2018 (1 séance),
- d'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 24/04/2018,
- de « **reportings** » **réguliers de l'activité opérationnelle auprès des services des collectivités concernées**. Ces rapports remplacent les suivis d'activité trimestriels communiqués à la Direction générale valorisation du territoire (DGVT) ainsi qu'au Président de Bordeaux Métropole, prévus initialement. La direction précise que ce rapport est adressé aux services de Bordeaux Métropole.

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



En conclusion sur l'année 2018, les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées, sous réserve de l'harmonisation des statuts en vigueur avec le règlement intérieur modifié en 2018 concernant la vie sociale.

2.5. Relations de suivi entre Bordeaux Métropole et La Fab

Le suivi opérationnel et financier des concessions en cours a été présenté le 27 juin 2019 par la direction de La Fab à l'attention des services financiers de Bordeaux Métropole.

3. SITUATION FINANCIERE DE LA SPL

L'exercice 2018 constitue le sixième exercice fiscal. Pour mémoire, le premier exercice fiscal s'est déroulé d'avril 2012 à décembre 2013 (21 mois).

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

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

3.1 Le compte de résultat

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

contrôle des Commissaires aux comptes.

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

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

Le secteur fonctionnement couvre l'activité ne relevant ni des concessions, ni des opérations propres.

Les opérations concédées sont aux risques et profits du concessionnaire.

Bordeaux Métropole renouvelle sa demande à la direction de la SPL de faire diligence auprès du commissaire aux comptes pour que l'annexe en page 14 du rapport soit modifiée (les opérations sont identifiées comme aux risques du concessionnaire en page 13 et aux risques du concédant en page 14).

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

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

En K€	2018					2017			2018/2017	2018/2017
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	hors concession	hors concession
Production vendue	-	983,5	983,5	3 590,4	4 573,9	4 501,3	10 053,2	14 554,5	- 3 517,8	-78,2%
Vente de marchandises	3 774,9	-	3 774,9	-	3 774,9	-	-	-	- 3 774,9	
Chiffre d'affaires	3 774,9	983,5	4 758,4	3 590,4	8 348,8	4 501,3	10 053,2	14 554,5	257,1	5,7%
Production stockée	-	- 2 300,1	- 2 300,1	6 330,0	4 030,0	635,3	- 1 914,1	- 1 278,7	- 2 935,4	-462,0%
Reprise s/amort et transfert de charges	1 159,8	2 289,1	3 448,9	4 167,6	7 616,5	3 566,1	5 266,8	8 833,0	- 117,3	-3,3%
Autres produits	3,5	0,0	3,5	-	3,5	4,4	-	4,4	- 0,9	-20,0%
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 938,2	972,5	5 910,7	14 088,1	19 998,7	8 707,2	13 406,0	22 113,1	- 2 796,5	-32,1%
Achats de marchandises	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Achats de matières premières et autres	-	978,6	978,6	-	978,6	3 715,4	-	3 715,4	- 2 736,8	-73,7%
Autres achats et charges externes	2 428,9	2,8	2 431,8	9 920,4	12 352,2	2 592,4	8 139,1	10 731,6	- 160,7	-6,2%
Impôts et taxes	101,3	-	101,3	-	101,3	86,6	-	86,6	14,7	17,0%
Salaires et charges sociales	2 325,8	-	2 325,8	-	2 325,8	2 170,4	-	2 170,4	155,5	7,2%
Dotation aux amortissements et prov.	31,2	-	31,2	4 167,6	4 198,8	123,7	5 266,8	5 390,6	- 92,5	-74,8%
Autres charges	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	- 0,0	-64,7%
CHARGES D'EXPLOITATION	4 887,3	981,4	5 868,7	14 088,1	19 956,7	8 688,5	13 406,0	22 094,5	- 2 819,9	-32,5%
RESULTAT D'EXPLOITATION	50,9	- 8,9	42,0	-	42,0	18,6	-	18,6	23,4	125,3%
Produits financiers	46,2	24,1	70,3	-	70,3	51,8	-	51,8	18,5	35,8%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RESULTAT FINANCIER	46,2	24,1	70,3	-	70,3	51,8	-	51,8	18,5	35,8%
RESULTAT COURANT AVANT IMPO	97,1	15,3	112,3	-	112,3	70,4	-	70,4	41,9	59,5%
Produits exceptionnels	1,0	-	1,0	-	1,0	0,3	-	0,3	0,7	274,2%
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	0,2	-	0,2	- 0,2	-100,0%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1,0	-	1,0	-	1,0	0,1	-	0,1	0,9	817,9%
Impôts sur les bénéfices	22,1	-	22,1	-	22,1	7,9	-	7,9	14,2	180,2%
TOTAL DES PRODUITS	4 985,4	996,6	5 982,0	14 088,1	20 070,0	8 759,2	13 406,0	22 165,2	- 2 777,2	-31,7%
TOTAL DES CHARGES	4 909,4	981,4	5 890,8	14 088,1	19 978,8	8 696,6	13 406,0	22 102,5	- 2 805,8	-32,3%
RESULTAT NET	76,0	15,3	91,2	-	91,2	62,6	-	62,6	28,6	45,6%

Des produits d'exploitation hors concession d'aménagement en repli

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

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

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

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

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

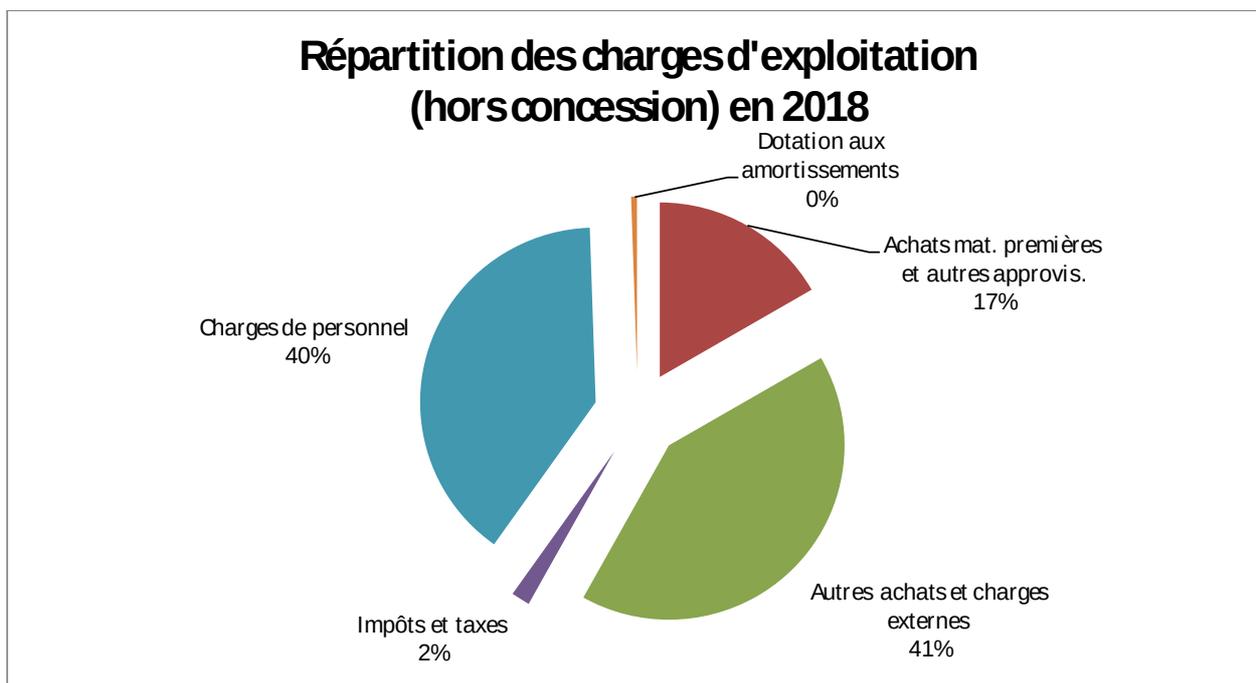
- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 64 K€ (cf. § 2.2.4),
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 134 K€ (cf. § 2.2.8),
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 360 K€ (cf. § 2.2.10),
- « Mérignac Marne » pour 200 K€ (cf. § 2.2.13),
- « Bruges – Petit Bruges » pour 67 K€ (cf. § 2.2.15),
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 161 K€ (cf. § 2.2.17),
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 19 K€ (cf. § 2.2.19),
- « Gradignan – Centre-ville » pour 61 K€ (cf. § 2.2.20),
- « Le Haillan – Cœur de ville » pour 57 K€ (cf. § 2.2.22),
- « Mérignac - Soleil » pour 37 K€ (cf. § 2.2.23).

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

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

Des charges d'exploitation hors concession d'aménagement en repli également

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



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

- 1 610 K€ (66 %) d'études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations (dont 1 401 K€ liés à l'opération « 50 000 logements » et 209 K€ liés aux opérations d'aménagement économique),
- 293 K€ (12 %) de dépenses nécessaires au fonctionnement de la société, notamment les loyers et charges locatives (127 K€), les assurances (45 K€), l'adhésion au réseau professionnel de la SCET (Services, conseil, expertises et territoires ; il s'agit d'une société d'ingénierie de projets du groupe Caisse des Dépôts ; l'adhésion au réseau comprend notamment un accès à une plateforme de conseil juridique, une base de données de conventions types, des échanges entre membres du réseau...) (30 K€),
- 469 K€ (19 %) d'autres services extérieurs, notamment des honoraires (66 K€) et frais de

communication (286 K€),

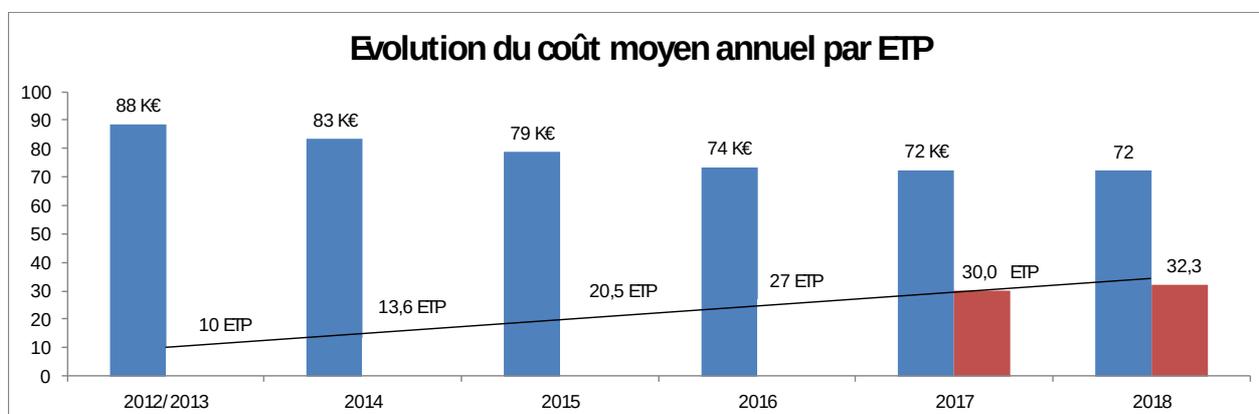
- 57 K€ (2 %) d'achats de biens et services.

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

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

Les dépenses nécessaires au fonctionnement de la société (notamment loyers, charges locatives, assurances, adhésion à la SCET) et les autres services extérieurs (notamment honoraires et frais de communication) ont diminué de 117 K€ (- 17 %) en 2017 puis augmenté de 202 K€ en 2018 (762 K€ contre 560 K€ en 2017). L'augmentation constatée en 2018 relève pour 194 K€ des frais de communication dont principalement les dépenses engagées pour l'exposition de l'association Arc en rêve, des photos des chantiers des îlots et opérations et des vidéos des témoignages des concepteurs.

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



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

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

Le repli des produits d'exploitation (- 2 797 K€) étant inférieur à celui des charges

(- 2 820 K€), le **résultat d'exploitation** s'améliore de 23 K€ pour atterrir à + 42 K€ (dont + 51 K€ pour le seul secteur de fonctionnement).

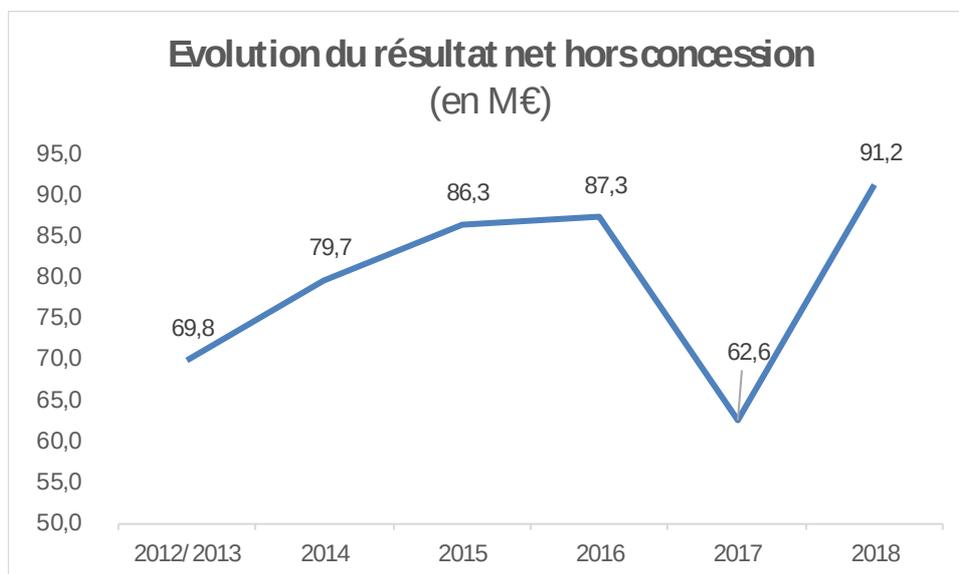
Le résultat financier s'élève à 70 K€ (dont 46 K€ pour le seul secteur de fonctionnement), en croissance de 19 K€. Il est constitué de produits financiers provenant de la rémunération du compte courant de la société et des revenus des placements en compte à terme. Pour rappel, la trésorerie globale est de 24 M€.

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

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

Le résultat net découlant de ces différentes composantes est en croissance de 29 K€ (+ 46 %) pour atterrir à 91 K€ (dont + 76 K€ pour le seul secteur de fonctionnement).

Evolution du résultat net hors concession (en M€)



3.2 Le bilan

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

L'ensemble des activités est considéré ci-après.

En K€

	2018				2017			2018/2017	2018/2017	
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	en €	en %
ACTIF IMMOBILISE	91,2	-	91	-	91	69	-	69	22	32%
Immobilisations incorporelles	8	-	8	-	8	4	-	4	4	108%
Immobilisations corporelles	78	-	78	-	78	60	-	60	18	30%
Immobilisations financières	5	-	5	-	5	5	-	5	-	0%
ACTIF CIRCULANT	5 098	14 470	19 567	28 491	48 058	19 092	24 718	43 810	4 248	10%
Actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation	2 634	4 098	6 732	16 400	23 132	6 557	7 569	14 127	9 006	64%
Stock et en-cours, matières premières	-	3 114	3 114	-	3 114	5 414	-	5 414	2 300	-42%
Stock et en-cours, en cours de production	-	-	-	13 333	13 333	-	3 423	3 423	9 909	289%
Avances et acomptes versés	3	-	3	388	391	32	185	217	175	81%
Créances clients et acomptes rattachés	2 264	-	2 264	1 807	4 071	152	1 560	1 712	2 359	
Autres créances	367	984	1 351	872	2 223	959	2 402	3 361	1 138	-34%
Trésorerie	2 447	10 371	12 818	10 865	23 683	12 518	10 775	23 294	389	2%
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#DIV/0!
Disponibilités	2 447	10 371	12 818	10 865	23 683	12 518	10 775	23 294	389	2%
Charges constatées d'avance	17	-	17	1 226	1 243	16	6 373	6 390	5 146	-81%
TOTAL ACTIF	5 189	14 470	19 659	28 491	48 150	19 161	24 718	43 879	4 271	10%
Comptes de liaison	-	549	549	3 361	3 910	-	120	120	3 790	
TOTAL ACTIF AVEC COMPTE DE LIAISON	5 189	15 019	20 208	31 852	52 060	19 161	24 838	43 999	8 061	18%
CAPITAUX PROPRES	2 462	15	2 477	-	2 477	2 386	-	2 386	91	4%
Capital social	2 000	-	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000	-	0%
Réserve légale	19	-	19	-	19	16	-	16	3	19%
Report à nouveau	366	-	366	-	366	307	-	307	60	19%
Résultat de l'exercice	76	15	91	-	91	63	-	63	29	46%
PROVISIONS	-	-	-	4 168	4 168	-	5 267	5 267	1 099	
DETTES	2 177	15 003	17 181	24 308	41 489	16 775	19 451	36 226	5 263	15%
Emprunts et dettes financières à court terme	3	0	4	15	18	4	2	6	13	224%
Emprunts et dettes financières diverses à moyen et long terme	-	15 000	15 000	23 484	38 484	15 000	18 980	33 980	4 504	13%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 486	0	1 486	497	1 983	1 079	209	1 288	695	54%
Dettes fiscales et sociales	688	3	691	313	1 004	692	260	952	51	5%
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produits constatés d'avance	-	-	-	16	16	-	-	-	16	#DIV/0!
TOTAL PASSIF	4 639	15 019	19 658	28 492	48 150	19 161	24 718	43 879	4 271	10%
Comptes de liaison	550	-	550	3 360	3 910	-	120	120	3 790	
TOTAL PASSIF AVEC COMPTE DE LIAISON	5 189	15 019	20 208	31 852	52 060	19 161	24 838	43 999	8 061	18%

Un actif global essentiellement constitué d'actifs circulants

Au 31/12/2018, le total de l'actif du bilan hors compte de liaison s'élève à 48 150 K€ dont moins de 1 % d'actif immobilisé, 44 % d'actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation, 45 % de trésorerie et 10 % de comptes de régularisation.

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

informatique, agencements) et d'immobilisations financières pour 5 K€.

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

Les stocks sont estimés à 16 447 K€ au global et de 3 114 K€ hors concession.

Les stocks hors concession comprennent 3 114 K€ (en repli de 2 300 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) soit 2 terrains achetés 3 055 K€ (1 à Pessac et 1 à Eysines) ainsi que des frais d'acquisitions, taxes et redevances diverses des terrains en stock (59 K€).

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

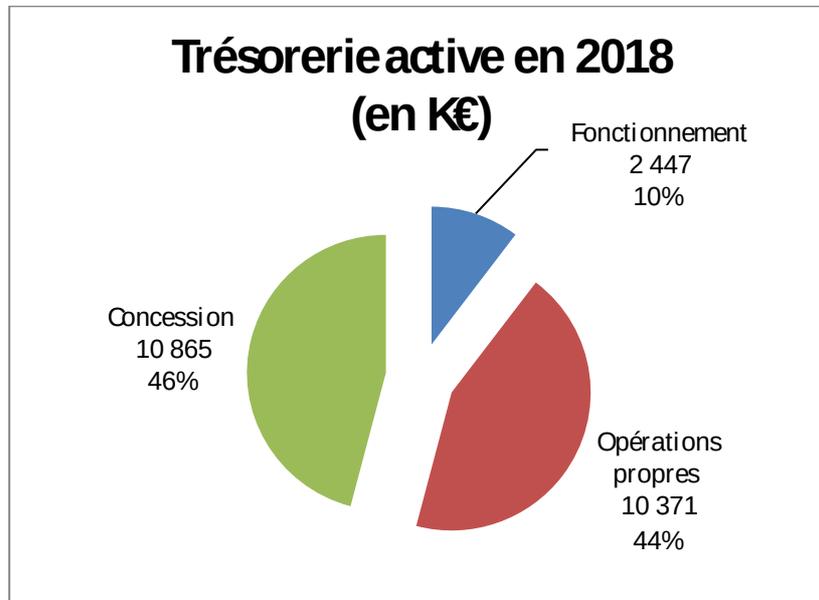
- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 0 K€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 611 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 8 338 K€,
- « Mérignac Marne » pour 841 K€,
- « Bruges – Petit Bruges » pour 103 K€,
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 167 K€,
- « Saint-Médard-en-Jalles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

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

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

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 2 053 K€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour – 1 146 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 300 K€,
- « Mérignac Marne » pour 13 K€,
- « Bruges – Petit Bruges » pour 0 K€,
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 0 K€,
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 0 K€,
- « Gradignan – Centre-ville pour 0 K€,
- « Le Haillan – Cœur de ville » pour 6 K€,
- « Mérignac - Soleil » pour 0 K€.

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



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

Afin d'utiliser au mieux les ressources allouées par la métropole, La Fab a réalisé la fongibilité des trésoreries depuis 2018 (fait d'utiliser la trésorerie pour des opérations pour laquelle elle n'était pas prévue initialement). Cela permet d'optimiser les flux entre les opérations. Les trésoreries positives pourront être utilisées au profit d'opérations présentant un besoin de trésorerie. Ainsi, des conventions d'avance ne sont plus systématiquement contractualisées lors de la conclusion de chaque traité de concession entre la SPL et Bordeaux Métropole. Par ailleurs, des conventions financières sont mises en place entre la SPL, Bordeaux Métropole et la commune conduisant au versement direct de la participation communale à la SPL. La trésorerie de la SPL hors concession est de 12 818 K€ à fin 2018 (contre 12 518 K€).

Un passif global essentiellement constitué de dettes à moyen et à long termes

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

Les capitaux propres, grâce au résultat de l'exercice précédent, se renforcent pour atteindre 2 477 K€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, est de 5 % (versus 5 % en 2017 et 7 % en 2016). La 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 31/12/2018, aussi une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté est comptabilisée au passif du bilan pour 4 168 K€ contre 5 266 K€ à fin 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

A fin 2018, la SPL bénéficie d'une trésorerie de près de 24 M€. Les conventions d'avance de trésorerie entre la SPL et Bordeaux Métropole ne sont plus systématiquement contractualisées lors de la validation de chaque traité de concession.

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 2019

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

En K€ - Fonctionnement	Budget 2018	Réalisé 2018	Réalisé 2018 / Budget 2018		Budget 2019	Budget 2019 / Réalisé 2018		Budget 2019 / Budget 2018		Budget PMT 2020	Budget PMT 2020 / Budget 2019	
Produits d'exploitation	5 118	4 938	-180	-4%	4 807	-131	-3%	-311	-6%	5 099	292	6%
Charges d'exploitation	-5 090	-4 887	203	-4%	-4 769	119	-2%	321	-6%	-5 045	-276	6%
<i>dont charges de personnel</i>	<i>-2 421</i>	<i>-2 326</i>	<i>96</i>	<i>-4%</i>	<i>-2 609</i>	<i>-283</i>	<i>12%</i>	<i>-188</i>	<i>8%</i>	<i>-2 892</i>	<i>-283</i>	<i>11%</i>
Résultat d'exploitation	28	51	23	82%	38	-13	-25%	10	36%	54	16	41%
Résultat financier	0	46	46	#DIV/0!	10	-36	-78%	10	#DIV/0!			
Résultat courant avant impôts	28	97	69	247%	48	-49	-50%	20	72%			
Résultat exceptionnel	0	1	1		0	-1	-100%	0	#DIV/0!			
Impôts sur les bénéfices	0	-22	-22	#DIV/0!	-20	2	-9%	-20	#DIV/0!			
Résultat net	28	76	48	171%	28	-48	-63%	0	1%			

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

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

Les charges de personnel passeraient de 2,3 M€ en 2018 à 2,6 M€ en 2019, soit une hausse d'environ 12 %. Ainsi, à fin 2019, le résultat d'exploitation atteindrait + 38 K€ et le résultat net + 28 K€.

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

Sur le plan capitalistique, la proposition de l'intégration de la ville de Martignas-sur-Jalle dans le capital de la SPL, approuvée par le CA du 28 février 2013, n'est pas effective à fin 2018. Cette commune, qui a intégré Bordeaux Métropole le 1er 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 13 chantiers en cours sur la mise en œuvre des îlots (cf. § 2.3.3), 3 opérations sont retirées du plan de charge 2019.

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

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 FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE, au titre de l'exercice 2018.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 novembre 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 DÉCEMBRE 2019 PUBLIÉ LE : 3 DÉCEMBRE 2019	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jean TOUZEAU
--	--