



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 13/12/16

Reçu en Préfecture le : 16/12/16
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 12 décembre 2016
D-2016/573

Aujourd'hui 12 décembre 2016, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Interruptions de séance de 17h03 à 17h14 et de 19h40 à 20h20

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

*Mme Michèle DELAUNAY absente de 17h45 à 20h20; Mme Magali FRONZES absente de 18h05 à 21h13;
Mr Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM présent jusqu'à 18h55; Mr Vincent FELTESSE présent jusqu'à 21h*

Excusés :

Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Emmanuelle AJON

**Application de la loi n° 2010-559 du 28 mai 2010
relative aux sociétés publiques locales. LA FABRIQUE
DE BORDEAUX METROPOLE. Rapport 2016. Exercice
2015. INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, 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.

En résumé au titre de l'exercice 2015 :

La fabrique métropolitaine dispose désormais d'outils pour œuvrer à la mission confiée par Bordeaux Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions, d'instances de gouvernance et de travail, d'avances financières et de moyens humains.

En 2015, le résultat d'exploitation, bien qu'en baisse, demeure positif (+ 62 K€) au même titre que le résultat financier (+ 58 K€) et in fine le résultat net est excédentaire (+ 86 K€). La SPL est dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard de la mission que cette dernière lui confie. L'objectif de la SPL est de présenter un résultat proche de l'équilibre pour utiliser au mieux les ressources allouées.

En 2016, l'objet social sera complété du volet de l'aménagement économique. Les discussions avec la ville de Martignas-sur-Jalle pour intégrer le capital se poursuivent. Une convention de coopération technique entre La Fab et Aquitanis est en cours de préparation.

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	2015	2016 (1)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée spéciale (AS)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO) et l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	2 (dont 1 AGE)	2 (dont 1 AGE)
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2015	2016 (1)
Publics	Non	Non
Privés	Sans objet	Non
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2015	2016 (1)
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
(1) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juillet 2016.		

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

CA	24/09/2015	<p>Approbation du PV du 11/06/2015. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés. Présentation de la méthode engagée pour élaborer le contrat de prestation entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016-2020 et du calendrier. Approbation du projet de résolutions à présenter à l'AGE concernant la modification des articles 3 et 4 des statuts relatifs à la dénomination sociale et le siège social. Information sur la modification envisagée de l'objet social et du processus engagé. Information de la proposition qui a été faite à la commune de Martignas-sur-Jalles de rentrer dans le capital de la SPL La Fab.</p>
AGE	02/12/2015	<p>Approbation de la modification des articles 3 et 4 des statuts relatifs à la dénomination sociale et le siège social.</p>
AS	02/12/2015	<p>Approbation du PV du 24/09/2015. Présentation du nouveau nom et du nouveau logo. Approbation de la convention d'accord cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016 à 2020 et des marchés subséquents. Approbation du prévisionnel 2015 et du budget 2016. Approbation des 3 traités de concession sur Bruges – Petit Bruges, Eysines - Carès Cantinolle, Bègles – Villenave d'Ornon – route de Toulouse. Approbation de la Charte Bordeaux Métropole – La Fab – Opérateurs et bailleurs pour des objectifs communs : « mieux maîtriser les prix du foncier ». Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	02/12/2015	<p>Approbation du PV du 24/09/2015. Présentation du nouveau nom et du nouveau logo. Approbation de la convention d'accord cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016 à 2020 et des marchés subséquents. Approbation du prévisionnel 2015 et du budget 2016. Approbation des 3 traités de concession sur Bruges – Petit Bruges, Eysines - Carès Cantinolle, Bègles – Villenave d'Ornon – route de Toulouse. Approbation de la Charte Bordeaux Métropole – La Fab – Opérateurs et bailleurs. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du rapport sur la convention foncière signé en février 2015 entre la Métropole et La Fab. Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	24/03/2016	<p>Approbation du PV du 02/12/2015. Présentation du rapport de gestion et des comptes annuels de l'exercice 2015. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce. Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGO qui statuera sur les comptes 2015. Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGE qui statuera sur la modification de l'objet social. Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	24/03/2016	<p>Approbation du PV du 02/12/2015. Approbation du rapport annuel de gestion de l'exercice 2015. Approbation des comptes de l'exercice 2015.</p>

		Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce. Préparation de l'AGO qui statuera sur les comptes 2015. Préparation de l'AGE qui statuera sur les modifications de l'article 2 des statuts de la société relatif à l'objet social. Présentation du suivi de l'activité. Information sur le suivi des marchés de La Fab. Information sur la reprise du Comité d'engagement et de contrôle qui s'est tenu le 15/03/2016.
AS	16/06/2016	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport administrateur.
CA	16/06/2016	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport administrateur.
AGO	16/06/2016	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport administrateur. Le projet de résolutions concerne : Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2015. Présentation des comptes de l'exercice 2015 et du rapport général du commissaire aux comptes et approbation des comptes. Constat de l'existence d'un résultat de + 86 330,58 € et décision d'affectation de 4 316,53 € à la réserve légale et du solde du résultat au Report à nouveau. Approbation et ratification de l'autorisation donnée par le CA de passer les conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.
AGE	16/06/2016	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport administrateur. Le projet de résolutions concerne la modification de l'article des statuts relatif à l'objet social.

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

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

2.1 Faits marquants antérieurs à l'exercice 2015

En 2012, la SPL la fabrique métropolitaine de La Cub, La Fab, est créée à l'initiative de Bordeaux Métropole et avec l'ensemble des communes constituant à l'époque La Cub. Conformément au régime juridique des sociétés publiques locales, c'est une société anonyme régie par le droit privé et dont le capital de 2 M€ est entièrement détenu par des collectivités.

En 2013, la SPL démarre l'animation de la démarche « 50 000 logements », identifie 18 îlots témoins et engage des études pré-opérationnelles d'aménagement sur 6 différents sites.

En 2014, la SPL poursuit les missions engagées en 2013 et, suite aux élections communautaires, renouvelle ses instances (CA, AS, comité d'engagement et de contrôle, commission des marchés, présidence et direction générale).

La première concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat Libération centre-ville » a fait l'objet d'une délibération communautaire le 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) et été notifiée en décembre 2014.

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

2.2 Les relations contractuelles

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

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

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

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

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

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

Bordeaux Métropole, par le biais d'une convention ayant fait l'objet d'une délibération en Conseil communautaire le 19 décembre 2014 (2014/0806), a confié pour 8 ans à la SPL une mission d'action foncière. Cette mission foncière porte sur la recherche de terrains, les négociations, la réalisation de toutes démarches nécessaires jusqu'à la signature des actes d'acquisitions, la mise en place des financements nécessaires, la gestion des biens et leur revente dans des conditions prévues dans la convention. Celle-ci vise exclusivement le foncier inscrit dans une perspective court terme dans le cadre des projets 50 000 logements. Les termes de la délibération précisent que La Fab doit gérer le flux des achats et des ventes sans pour autant se constituer un stock. Par ailleurs, les moyens de financement des acquisitions seront réunis au moyen soit des fonds propres de la SPL soit d'emprunt qu'elle contractera.

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

2.2.3 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole

Par délibération métropolitaine du 23 janvier 2015 (2015/0035), une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole à la Fab. Sa finalité est le financement des acquisitions et du portage financier dans le cadre de la convention d'actions foncières susdite. Conformément à l'échéancier prévu dans la convention, 10 M€ ont été versés en 2015 et 5 M€ le seront en 2016, d'où une dette dans les comptes de la SPL à fin 2015 de 10 M€ (cf. § 3.2).

2.2.4 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

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

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

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

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

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

Le traité prévoit également un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée échelonné sur 2014 et remboursé en 2020. L'avance versée en 2014 s'élève à 299,5 K€ (cf. § 3.2).

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

Il s'agit d'un accord cadre conclu le 10 octobre 2014 définissant les conditions dans lesquelles la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par la SPL auprès de la CDC. Au 31 décembre 2015, aucun prêt n'a encore été mobilisé. Cet accord n'a pas fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain car il s'intègre dans le cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt fera l'objet d'une délibération spécifique.

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

En cohérence avec le programme pluriannuel d'investissement 2016-2020 de Bordeaux Métropole, le Conseil métropolitain du 18 décembre 2015 (délibération 2015-781) définit les conditions d'un marché d'accord-cadre mono-attributaire comportant 4 types de missions. Les coûts estimatifs pour la Métropole sont de 17,159 M€ HT au global, soit : 0,452 M€ pour la mission d'appui à l'établissement pour l'animation et la coordination des programmes, 2,406 M€ pour la mise en œuvre d'actions pré-opérationnelles hors opérations publiques d'aménagement, 12,795 M€ pour la préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement, 1,506 M€ pour l'action foncière.

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

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

2.3 L'activité de la SPL

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

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

Les faits marquants en 2015 sont les suivants :

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

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

2.3.1 Animation de la démarche « 50 000 logements »

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

2.3.2 Mise en œuvre des îlots témoins

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

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

2.3.3 Opérations d'aménagement

Des études pré-opérationnelles d'aménagement ont été engagées depuis 2013 et poursuivies en 2015, en lien parfois très étroits avec les îlots témoins. Il s'agit d'études urbaines et architecturales, commerciales, techniques, environnementales, de stationnement, foncières... Leur finalité est de préparer les opérations d'aménagement que la Fab prendra en charge à travers des concessions d'aménagement.

Ainsi, pour mémoire, la première concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat Libération centre-ville » a été notifiée en décembre 2014.

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

2.3.4 Acquisitions foncières et immobilières

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

2.3.5 Aménagement économique

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

2.4 Contrôle analogue

2.4.1 Cadre juridique

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

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

Les modalités d'exercice du contrôle analogue doivent être inscrites dans les statuts de la SPL et peuvent figurer dans un règlement intérieur. Dans la pratique, le contrôle analogue s'exerce au travers de la gouvernance avec une nécessaire et active participation des élus et une indispensable information des actionnaires.

2.4.2 Les statuts et le règlement intérieur de la SPL

L'article 31 des statuts en vigueur de La Fab traite du contrôle exercé par les collectivités sur trois niveaux de fonctionnement de la société : orientations stratégiques, vie sociale, activité opérationnelle. Par ailleurs, il prévoit la mise en place d'un Comité d'engagement.

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

- ✓ D'un **Comité d'engagement et de contrôle (CEC)**, composé de représentants des collectivités actionnaires, des représentants de la société ainsi que du Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole.

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

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

Les CEC ont abordé en 2015 des sujets divers tels que le retour d'expérience 2012-2014, la qualité, des points théoriques sur les équilibres dans les bilans d'opérations, l'accès à la commande, les présentations de tableaux de bord trimestriels, d'une étude de l'A-urba, de la charte Bordeaux Métropole entre les promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux, la commercialisation des logements des premiers îlots témoins...

- ✓ De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2015.

- ✓ De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au CA qui se tiendront avant chaque conseil, ce qui est conforme en 2015.
- ✓ D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 02/04/2015.
- ✓ De suivis d'activité trimestriels communiqués à la direction du Pôle Dynamiques urbaines (devenue en 2016 la Direction générale valorisation du territoire (DGVT)) ainsi qu'au Président de Bordeaux Métropole.

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

3. SITUATION FINANCIERE DE LA SPL

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

3.1 Le compte de résultat

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

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

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

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

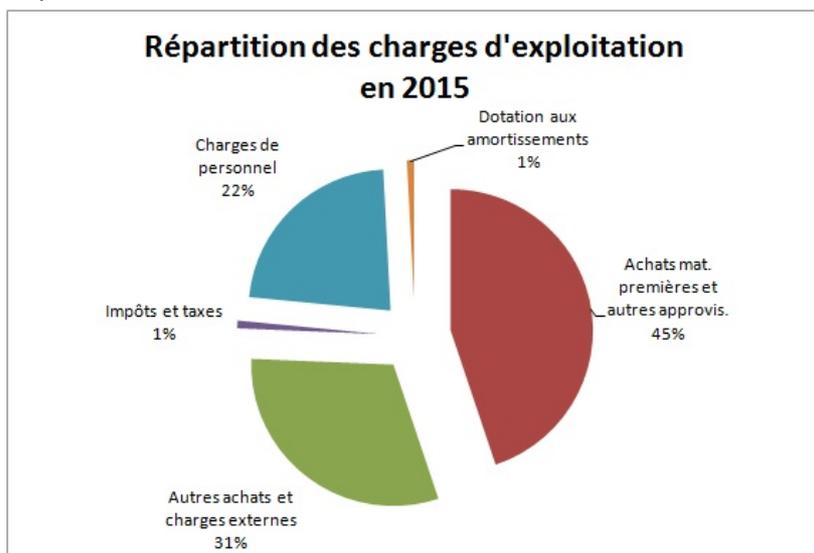
Les produits d'exploitation hors concession d'aménagement sont en hausse de 4 559 K€ pour atterrir à 7 180 K€. Ils sont constitués à 55 % du chiffre d'affaires, à 44 % de la production stockée et à 1 % de transfert de charges.

Le chiffre d'affaires hors concession s'élève pour l'exercice à 3 922 K€ dont 3 920 K€ au titre du marché de prestation de service pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche 50 000 logements (cf. § 2.2.1). Au titre du marché 2015, le montant des prestations facturées est de 3 960 K€ (90 % du montant du marché), les prestations facturées au titre du marché 2012-2013 mais rattachables à l'exercice 2015 sont de 180 K€ et les prestations facturées en 2015 mais rattachable à l'exercice suivant s'élèvent à 220 K€. Le chiffre d'affaires hors concession s'est accru en 2015 de 1 303 K€, soit près de 50 %.

La production stockée hors concession d'aménagement s'élève à 3 194 K€ au 31/12/2015 (contre 3 K€ à fin 2014). Elle correspond à 2 acquisitions foncières (3 140 K€ d'acquisitions de terrains, l'un à Eysines et l'autre à Bègles, et 54 K€ de frais d'acquisitions) rentrant dans le cadre de la convention d'acquisitions foncières et immobilières avec Bordeaux Métropole approuvée par le Conseil métropolitain du 19 décembre 2014 (cf. § 2.2.2). Cette production stockée étant nouvelle en 2015, une valeur identique de stock figure à l'actif du bilan.

Enfin, les produits d'exploitation comprennent également la rémunération de l'aménageur provenant de la concession d'aménagement (Le Bouscat, « Libération centre-ville ») confiée à La Fab par Bordeaux Métropole pour un montant de 64 K€ (cf. § 2.2.5).

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



Les achats de matières et approvisionnement (3 194 K€) représentent 45 % des charges. Ils correspondent pour cet exercice à 2 acquisitions foncières (3 140 K€ d'acquisitions de terrains et 54 K€ de frais d'acquisitions) relevant du secteur d'activité des opérations propres et faisant l'objet en fin d'exercice d'une valorisation de stocks d'en cours.

Les autres achats et charges externes (2 191 K€) pèsent pour 31 % dans les charges d'exploitation. Il s'agit à :

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

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

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

Le résultat financier y compris opérations propres s'élève à 58 K€ en augmentation de 16 K€. Il est constitué de produits financiers provenant de la rémunération du compte courant de la société et des revenus des placements en compte à terme.

Le résultat exceptionnel d'un montant de moins de 1 K€ provient de pénalités de retard sur les marchés.

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

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

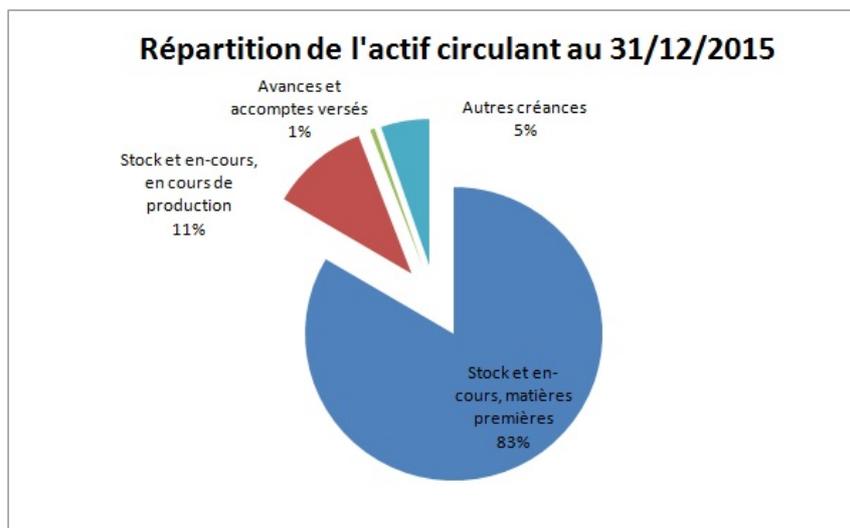
3.2 Le bilan

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

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

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

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



Les stocks comprennent :

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

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

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

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

Les capitaux propres, grâce au résultat de l'exercice précédent se renforcent, pour atteindre 2 236 K€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, se dégrade en 2015 puisqu'il passe de 71 % à 11 %. La SPL est largement dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard des missions que celle-ci lui confie.

Les dettes à moyen et long terme sont de 10 304 K€ à fin 2015 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les perspectives de l'exercice 2016

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

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

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

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

Sur le plan capitalistique, la proposition de l'intégration de la ville de Martignas-sur-Jalle dans le capital de la SPL, approuvée par le CA du 28 février 2013, n'est pas effective à fin 2015. Cette commune, qui a intégré Bordeaux Métropole le 1^{er} juillet 2013, est la seule ne faisant pas partie de la SPL. L'AS du 11 juin 2015 annonce la relance du processus, à commencer par les accords à obtenir des Conseils de Bordeaux Métropole et de la ville de Martignas. Au moment de la rédaction du rapport, la commune ne s'est pas prononcée sur son intégration.

Sur le plan partenarial, une convention entre La Fab et Aquitanis est en cours de préparation en 2015 (présentation de la convention à l'AS du 11 juin 2015). Elle a pour

objectif de formaliser entre La Fab et Aquitanis, une coopération technique et à ce titre n'a pas vocation à être signée par la Métropole. Par ailleurs, un protocole entre Bordeaux Métropole, La Fab et la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes sera signé en 2016 à l'instar de celui qui avait été signé fin 2014 avec la CDC.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 12 décembre 2016

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON