

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 12 novembre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024_108

OBJET : SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE - RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023 - COMMUNICATION

Le 12 novembre 2024, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni Salle du conseil sous la présidence de Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **6 novembre 2024**.

Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, Mme Catherine CAMI, M. Xavier-Marie FEDOU, Mme Bénédicte JAMET DIEZ, Mme Isabelle TARIS, M. Benoît D'ANCONA, Mme Sadia HADJ ALBELKADER, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Typhaine CORNACCHIARI, Mme Laure DESVALOIS, M. Nabil ENNAJHI, M. Florian DARCOS, M. Idriss BENKHELOUF, M. Aurélien DESBATS, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, M. Christophe THOMAS, Mme Seynabou GUEYE, M. Kewar CHEBANT.

S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :

Mme Amélie COHEN-LANGLAIS donne procuration à Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Olivier GOUDICHAUD donne procuration à M. Aurélien DESBATS, Mme Fabienne CABRERA donne procuration à M. Marc CHAUVET, M. Jacques RAYNAUD donne procuration à Mme Edwige LUCBERNET, M. Pascal LABADIE donne procuration à Mme Typhaine CORNACCHIARI, Mme Sylvaine PANABIERE donne procuration à M. Vincent BOIVINET, M. Guérolé JAN donne procuration à M. Pierre OUALLET, Mme Fabienne DA COSTA donne procuration à M. Christian BAGATE.

Absente :

Mme Isabelle TEURLAY NICOT

Secrétaire de la séance : M. Nabil ENNAJHI

Monsieur Xavier-Marie FEDOU expose :

Conformément à l'article L.1524- 51 du Code général des collectivités territoriales, les représentants de l'Assemblée spéciale au Conseil d'administration de la Fab ont présenté un rapport écrit devant l'assemblée spéciale du 21 septembre 2023.

En synthèse, la Fab a poursuivi en 2023 la conduite de ses opérations dans le cadre de l'accord cadre de la convention foncière et des 12 concessions notifiées par la Métropole. De nouvelles notifications de concessions sont en cours de préparation le résultat pour 2023 s'élève à +62.1 K€.

Sur le plan financier et depuis fin 2014 et la notification par Bordeaux Métropole de la première concession d'aménagement la Fab a mis en place conformément au « guide comptable professionnel des EPL » un système d'information interne permettant d'isoler les actifs et passifs propres à chaque opération et ceux de la société.

De manière synthétique :

- Le chiffre d'affaires s'élève à 15 443,3 K€
- Le résultat net bénéficiaire est de 62,1 K€
- Les capitaux propres de la société sont de 2 743 K€
- Les dettes sont de 37 063 K€

Suite à la réalisation de la cartographie des risques par le cabinet d'audit KPMG, il a été relevé certains risques impactant tant l'activité des fonctions transversales que le pilotage des projets.

Pour rappel, des recommandations ont été formulées et dès 2021 des actions correctives ont été mises en place sur les process RH/informatiques, communication, fonction finances et process projet.

Courant 2023, les équipes de la Fab ont été mobilisées sur les sujets suivants :

- Process projet 2 les ateliers de la réorganisation sur les fonctions internes « assistantes et travaux », les circuits de signature et les délégations ;
- Réalisation d'un bilan carbone et mise en place d'un plan d'actions sur la société ;
- Audit de la Chambre Régionale des Comptes qui a permis d'éprouver les procédures internes mises en place.

Sur la ZAC route de Toulouse :

Le contexte international a largement pesé sur la mise en œuvre opérationnelle du programme d'aménagement de la ZAC route de Toulouse. Les retards liés à la crise sanitaire et à l'augmentation significative des coûts des matériaux ont nécessité un travail complémentaire très important sur les dossiers initiés avant 2020.

A ce jour, les projets des ilots CA1, Labro et CA3 (pour un total d'environ 350 logements) sont en cours d'examen pré opérationnel.

Une ambition forte est portée sur l'impact environnemental de ces programmes avec un regard appuyé sur le bilan carbone, la renaturation des sites et la promotion des mobilités actives.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L 1524-51

VU le rapport d'activité au titre de l'année 2023 annexé à la présente délibération

CONSIDÉRANT que la Ville de Bègles est actionnaire de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole et qu'il lui appartient, à ce titre, d'informer le Conseil municipal du contenu du rapport d'activité annuel

CONSIDÉRANT que les activités de la Fabrique de Bordeaux Métropole répondent aux objectifs assignés et contribuent à la mise en œuvre de projets urbains durables et résilients

CONSIDÉRANT que les éléments portés au dit rapport au titre de l'année 2023 n'appellent pas d'observation

DÉCIDE

Article unique : De prendre acte de la communication du rapport d'activité 2023 de La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), annexé à la présente délibération.

VOTANTS : 34		VOIX
Pour	34	

LE CONSEIL MUNICIPAL PREND ACTE DU RAPPORT À L'UNANIMITÉ

Fait et délibéré le 12 novembre 2024

LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,

M. Nabil ENNAJHI

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,

M. Clément ROSSIGNOL PUECH

Rapport du mandataire de l'Assemblée Spéciale au sein du Conseil d'administration de La Fab Article L. 1524-5 du CGCT

Exercice 2023

CONTEXTE

Conformément à l'article L. 1524-51 du code général des collectivités territoriales (CGCT), les représentants de l'Assemblée Spéciale au Conseil d'administration de La Fab présentent un rapport écrit devant l'Assemblée Spéciale du 19 septembre 2024.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Le contenu de ce rapport a été approfondi dans le cadre de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (Loi dite 3DS) et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (Décret n°2022-1406 du 4 novembre, transposé à l'article D. 1524-7 du CGCT).

RESUME

La Fab dispose d'outils pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières dont 12 concessions en cours, d'instances de gouvernance et de travail et de moyens humains (34 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à ses actionnaires et prévues par les statuts et le règlement intérieur sont respectées. Les élus et le représentant de la Direction générale des services de Bordeaux Métropole ont participé aux instances de gouvernance et de travail.

En K€	2023				2022				2022 / 2023	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en K€ hors concession	Var. en %
Chiffre d'affaires	3 303,0	907,6	11 232,7	15 443,3	2 352,1	-	4 980,3	7 332,4	8 110,9	110,6%
RESULTAT NET	38,6	23,5	-	62,1	49,7	10,1	-	59,8	2,3	3,8%

En K€	2023				2022				2022 / 2023	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en €	Var. en %
CAPITAUX PROPRES	2 719	23	-	2 743	2 670	10	-	2 680	62	2%
DETTES	798	5 636	30 629	37 063	978	5 518	29 742	36 239	825	2%
TOTAL PASSIF	3 517	5 660	111 257	120 434	3 648	5 528	92 319	101 495	18 938	19%

La Fab est dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole dans le cadre de l'activité des concessions, ce qui est normal au regard de la mission que cette dernière lui confie. L'objectif de La Fab est de présenter un résultat proche de l'équilibre pour utiliser au mieux les ressources allouées.

En 2023, La Fab poursuit la conduite de ses opérations dans le cadre de l'accord-cadre, de la convention foncière et des 12 concessions notifiées par la métropole. De nouvelles notifications de concessions sont en cours de préparation. Le résultat pour 2023 s'élève à + 62.1 K€.

Table des matières

1. FICHE RECAPITULATIVE	3
2. ACTIVITES, ACTUALITE, SITUATION FINANCIERE ET EVOLUTION ACTIONNARIALE	3
2.1. Activités de l'Epl.....	3
2.1.1. Présentation générale	3
2.1.2. Principales activités et opérations de l'année écoulée	4
2.1.3. Perspectives de développement.....	6
2.2. Situation financière de l'Epl.....	7
2.2.1. Bilan financier et économique.....	7
2.2.2. Chiffre d'affaires par activité	8
2.2.3. Résultat de l'année par activité.....	9
2.3. Evolutions statutaires effectuées dans l'année.....	9
2.3.1. Modification de l'objet social	9
2.3.2. Evolution de l'actionnariat.....	9
2.3.3. Autres modifications statutaires.....	9
3. RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE L'EPL ET LA COLLECTIVITE ...	9
3.1. Liste des contrats en cours avec la collectivité actionnaire.....	11
3.2. Avances en compte courant de la collectivité	12
4. CONTROLES ET GESTION DES RISQUES	12
4.1. Principaux risques et incertitudes.....	12
4.2. Contrôle interne	13
4.2.1. Procédures de lutte contre la corruption	13
4.2.2. Cartographie des risques	13
4.3. Contrôles externes.....	14
5. BILAN DE LA GOUVERNANCE DE L'EPL.....	14
5.1. Actionnariat.....	14
5.2. Les dirigeants.....	15
5.2.1. Les administrateurs	15
5.2.2. Les représentants à l'Assemblée Spéciale	15
5.2.3. Organisation de la gouvernance.....	16
5.3. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux	16
5.4. Bilan de la gouvernance.....	16
5.4.1. Réunions du conseil d'administration et de l'Assemblée Spéciale	17
5.4.2. Participation des représentants	18
5.5. Contrôle analogue.....	20
5.5.1. Cadre juridique	20
5.5.2. Les statuts et le règlement intérieur.....	20
5.5.3. Relations de suivi entre Bordeaux Métropole et La Fab.....	21

ANNEXE 1 : SUIVI CONVENTIONS

ANNEXE 2 : RAPPORT DE GESTION

1. FICHE RECAPITULATIVE

Identité	
Dénomination sociale :	LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE (La Fab)
Forme juridique :	Société publique locale (SPL)
Date de constitution (immatriculation) :	24/04/2012
Durée :	99 ans
Objet social :	Conduite et développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et à l'aménagement économique de la métropole bordelaise
Siège social :	Bordeaux Métropole, esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	Mme Christine BOST (CA du 24/09/2020)
Président Directeur Général :	Mme Christine BOST (CA du 24/09/2020)
Directeur Général délégué :	M. Jérôme Guze (Du 1er/09/2019 au 31/08/2024 - CA du 13/06/2019)

Capital social et composition en €		Au 31/12/2023							
Valeur unitaire de l'action : 10 €									
	montant	%	actions	sièges CA	représentants au CA	représentants à l'AS	représentants à l'AG	représentants au CEC	
Bordeaux Métropole	1 176 400	58,82%	117 640	10	Mme Christine BOST (Présidente) Mme Marie-Claude NOEL (Vice Présidente) Mme Pascale BRU Mme Nadia SAAFI Mme Typhaine CORNACCHIARI M. Jérôme PESCINA M. Bastien RIVIERES M. Jacques MANGON M. Jean-Jacques PUYOBRAU M. Benoît RAUTUREAU		Mme Christine BOST	Mme Christine BOST M. Bastien RIVIERES Mme Typhaine CORNACCHIARI M. Jérôme PESCINA	
Commune Bordeaux	160 000	8,00%	16 000	1	M. Jean-Baptiste THONY		M. Jean-Baptiste THONY		
Commune Ambarès-et-Lagrave	17 160	0,86%	1 716			M. Gérard LAGOFUN	M. Gérard LAGOFUN		
Commune Ambès	4 450	0,22%	445			M. Gilbert DODOGARAY	M. Gilbert DODOGARAY		
Commune Antignes-Près-Bordeaux	8 590	0,43%	859			M. Thierry LUREAUD	M. Thierry LUREAUD		
Commune Bassens	8 720	0,44%	872			M. Alexandre RUBIO (Président de l'AS)	M. Alexandre RUBIO	M. Alexandre RUBIO	
Commune Bègles	35 240	1,76%	3 524			M. Olivier GOUDICHAUD	M. Olivier GOUDICHAUD		
Commune Blanquefort	20 520	1,03%	2 052			Mme Véronique FERREIRA	Mme Véronique FERREIRA		
Commune Bouliac	4 090	0,20%	409			M. Henri MAILLOT	M. Henri MAILLOT		
Commune Bruges	17 900	0,90%	1 790			Mme Brigitte TERRAZA	Mme Brigitte TERRAZA		
Commune Carbon Blanc	9 160	0,46%	916			M. Arnaud COULET	M. Arnaud COULET		
Commune Cenon	29 890	1,49%	2 989			Mme Anne LEPINE	Mme Anne LEPINE		
Commune Eysines	25 470	1,27%	2 547			Mme Evelyne FRENAIS	Mme Evelyne FRENAIS		
Commune Floirac	20 790	1,04%	2 079			M. Jean-Jacques PUYOBRAU	M. Jean-Jacques PUYOBRAU		
Commune Gradignan	30 670	1,53%	3 067			Mme Stéphanie ORTOLA	Mme Stéphanie ORTOLA		
Commune Le Bouscat	30 790	1,54%	3 079			M. Gwénéal LAMARQUE	M. Gwénéal LAMARQUE	M. Gwénéal LAMARQUE	
Commune Le Haillan	11 480	0,57%	1 148			Mme Monique DARDAUD	Mme Andréa KISS		
Commune Le Taillan-Médoc	11 480	0,57%	1 148			Mme Marie FABRE	Mme Marie FABRE		
Commune Lormont	27 320	1,37%	2 732			M. Jean TOUZEAU	M. Jean TOUZEAU		
Commune Martignas-sur-Jalle	9 600	0,48%	960			M. Jérôme PESCINA	M. Jérôme PESCINA		
Commune Mérignac	100 000	5,00%	10 000	1	M. Thierry TRIJOLET		M. Thierry TRIJOLET		
Commune Parempuyre	9 610	0,48%	961			Mme Béatrice DE FRANCOIS	Mme Béatrice DE FRANCOIS		
Commune Pessac	90 000	4,50%	9 000	1	M. Ludovic BIDEAU		M. Ludovic BIDEAU		
Commune Saint-Aubin-de-Médoc	7 440	0,37%	744			M. Francis RIETHER	M. Francis RIETHER		
Commune Saint-Louis-de-Monferrand	2 710	0,14%	271			M. Jacky BACHELIER	M. Jacky BACHELIER		
Commune Saint-Médard-en-Jalles	36 130	1,81%	3 613			M. Jean-Luc TRICHARD	M. Jean-Luc TRICHARD		
Commune Saint-Vincent-de-Paul	1 430	0,07%	143			M. Gilles BÉRAUD-SUDREAU	M. Gilles BÉRAUD-SUDREAU		
Commune Talence	54 280	2,71%	5 428			Mme Frédérique FABRE-TABOURIN	Mme Frédérique FABRE-TABOURIN		
Commune Villenave d'Ornon	38 680	1,93%	3 868			M. Michel POIGNONEC	M. Michel POIGNONEC		
				5	M. Gwénéal LAMARQUE Mme Frédérique FABRE-TABOURIN Mme Anne LEPINE M. Alexandre RUBIO (Président de l'AS) M. Jean TOUZEAU				
TOTAL COLLECTIVITES LOCALES - EPCI	2 000 000	100,00%	200 000	18		18	24	28	6
TOTAL PRIVES	0	0,00%	0	0					
TOTAL GENERAL	2 000 000	100,00%	200 000	18					

Principaux indicateurs hors concession (en milliers d'euros)	2019	2020	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires hors concession	2 721	2 394	3 154	2 352	3 300
Résultat d'exploitation	44	32	62	60	25
Résultat net	50	36	58	60	62
Effectif au 31/12	34	33	34	35	36
Effectif moyen annuel	34	33	33	33	35
Capitaux propres	2 527	2 562	2 621	2 680	2 719

2. ACTIVITES, ACTUALITE, SITUATION FINANCIERE ET EVOLUTION ACTIONNAIRIALE

2.1. Activités de l'Epl

2.1.1. Présentation générale

L'objet de La Fab est défini par l'article 2 de ses statuts en vigueur approuvés 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'intégration volontaire de préoccupations environnementales et sociétales par l'entreprise

- Charte de l'aménagement et de la construction durables
- Charte chantiers propres et à faibles nuisances
- Un pilotage par l'environnement des opérations d'aménagement
- Conventions avec les PLI / Heures d'insertion

2.1.2. Principales activités et opérations de l'année écoulée

L'activité opérationnelle de l'exercice 2023 se résume comme suit (Cf. Annexe 2. Rapport de gestion point 2):

2.1.2.1. Programme « Habiter, s'épanouir - 50 000 logements accessibles par nature »

Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche

- Réunions régulières avec les services de BM: Production du BRS, opérations de logements bloquées, mutualisation des fonctions urbaines (parking, bureaux, activités et habitat) et sur les imaginaires liés à la mobilité
- La Fab impliquée au niveau national dans les travaux du Club Ville Aménagement à travers ses groupes de travail : décarbonation de l'aménagement, prise en compte du climat dans les opérations d'aménagement, acceptabilité des opérations, urbanisme féministe/un urbanisme pour tous
- Candidatures à l'AMI Plan de transformation des zones commerciales pour les sites de Saint-Médard-en-Jalles Berlincan et Eysines ZAC Carès Cantinolle

Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement

Les études préalables permettent de mettre en place les opérations d'aménagement que La Fab prendra en charge à travers des conventions publiques d'aménagement.

- 10 500 logements sur le Programme (ilots, opérations, concessions)
- 4 400 logements : ensemble de la production sur les ilots (ilots isolés, dans une opération d'aménagement ou dans une concession)
- 2 156 logements livrés
- La Fab missionnée sur 17 sites à des stades divers

Ingénierie foncière

Sur le volet foncier, les interventions de la société permettent d'accompagner et de sécuriser la réalisation des actions opérationnelles par :

- L'analyse des opportunités de préemption
- Des études foncières préalables permettant d'identifier la meilleure stratégie foncière
- Des négociations en vue d'acquisitions et portage par La Fab
- La mise en place de procédures de type DUP et le suivi des éventuels contentieux

2.1.2.2. Programme « Entreprendre, travailler dans la métropole »

Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche

- Réunions régulières avec le service du développement économique : évaluation des besoins et des attentes des PME PMI TPE et artisans, retour d'expérience sur locaux livrés
- Poursuite accompagnement du lauréat de la consultation Le Haillan – 5 chemins dédiée en partie pour de l'ESS : trouver les conditions de développement de ce champ d'activité en lien avec la feuille de route métropolitaine et des réponses adaptées dans le renouvellement de l'immobilier d'entreprise
- Renforcement du process d'agrément de mutation des entreprises par BM
- Echanges avec acteurs locaux et nationaux du développement économique et de l'aménagement

Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement

10 opérations activées à des stades divers.

AIRE : 1ère édition et 2ème édition

- Travail sur plus de 80 000 m² de locaux pour les PME, PMI, artisans et programmation tertiaire sur 11 sites
- 19 000 m² livrés sur 2 sites
- 6 000 m² en travaux sur 1 site
- 2 PC obtenus, soit 12 000 m²
- Commercialisation et travaux en cours sur 3 sites

Ingénierie foncière

Mise au point des conditions des promesses et actes de cession concernant les sites AIRE, dont cession par La Fab des terrains situés à Bordeaux Cardinal Richaud (promesse) et Bruges Terrefort (acte) et cession des terrains de Bordeaux Métropole au lauréat sur le site de Carbon Blanc Fontaine (promesse).

Réemploi

- Participation à la construction de la future feuille de route économie circulaire (benchmark sur le volet économie circulaire du BTP)
- Renforcement des partenariats et des réseaux des acteurs du réemploi sur l'agglomération
- Pilotage de la Base du Réemploi / Mérignac Soleil
 - Ouverture en décembre 2023
 - Consolidation du modèle de la gestion future du lieu (Atis + services de BM)
 - Evaluation du projet comme récepteur du réemploi

2.1.2.3. Convention foncière n°2

La convention d'action foncière n°2 2023-2033 a permis en 2023 la recherche de terrains. La convention a permis l'acquisition sur l'année d'un bien pour 822 521€ TTC et des cessions ont été effectuées ou sont en cours pour 2 281 399 € TT.

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

2.1.2.4. Concessions d'aménagement

Douze 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 2022 est le suivant :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.5
- « Eysines Carès Cantinolle » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.6
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.7
- « Mérignac Marne » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.8
- « Bruges – Petit Bruges » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.9
- « Le Haillan – Cinq chemins » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.10
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.11
- « Gradignan – Centre-ville » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.12
- « Le Haillan – Cœur de ville » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.13
- « Mérignac - Soleil » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.14
- « Pessac – Le Pontet » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.15
- « Bruges – Terrefort » cf. avancement Annexe 1 point 3.1.16

2.1.2.5. Communication et recherche-développement

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

L'année 2023 aura été marquée deux distinctions de La Fab au plan national : Lauréate en mai de l'AMI UrbanPrint, lancé par la Fédération des élus des EPL, Efficacity et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) en partenariat avec l'ADEME ; Lauréate en décembre des Trophées de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales dans la catégorie « Bâtiment durable » pour le projet de la Base du Réemploi à Mérignac.

Par ailleurs, La Fab a lancé des travaux sur l'urbanisme féministe en lien avec le Club Ville Aménagement, qui ont consisté en : La mobilisation d'un groupe d'étudiants issus de formations en politique urbaine (Sciences Po Bordeaux) et en architecture (ensapBx), L'organisation d'une table-ronde le 28 septembre au CAUE autour de l'urbaniste espagnole, experte des questions de genre, Sara Ortiz Escalante.

En parallèle, La Fab a poursuivi son travail de documentation iconographique du territoire avec le lancement de cinq nouvelles cartes blanches photographiques et a relancé un marché de « suivi photographique et regard libre » lui permettant de photographier l'ensemble des opérations des programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » afin de pouvoir rendre compte des transformations des Territoires.

Enfin, en lien avec ses partenaires, La Fab a organisé le mardi 9 mai une inauguration conjointe des projets Galaxie 4 à Saint-Médard-en-Jalles et Cinq Chemins au Haillan, opérations d'aménagement qui avaient été confiées par Bordeaux Métropole à La Fab en 2018 dans le cadre du programme Entreprendre, travailler sur la métropole.

- Conventions de recherche

Une première convention entre La Fab et Nobatek (structure adossée à des Laboratoires de recherche de l'université de Bordeaux) a été signée le 25 octobre 2016 et le partenariat Recherche et Développement NOBATEK – La Fab a été présenté au CA du 11/10/2016. Ce projet de Recherche & Développement s'est achevé fin 2020. Trois phases principales ont été développées : évaluation, développement méthodologique et informatique, déploiement sur les opérations de La Fab. Cet outil est utilisé dans le cadre de l'analyse des offres des groupements répondant aux appels d'offre de l'entreprise.

Une nouvelle convention de recherche et de développement avec Nobatek-INEF4 pour le développement de modules complémentaires à NEST, permettant l'évaluation Qualité de l'Air et Nature en ville pour Optimiser la Performance Environnementale des Aménagements (QANOPEA).

La Fab a engagé un nouveau développement afin de poursuivre l'évaluation et l'optimisation des ambitions environnementales exprimées dans les projets qui lui sont confiées par les collectivités. Les questions liées à la qualité de l'air extérieur ou bien aux îlots de chaleur urbains sont prégnantes dans les débats actuels sur la fabrique de la ville et nécessitent d'être objectiver afin d'aider les collectivités dans leur prise de décision.

Pour permettre le développement d'un outil d'évaluation de la qualité de l'air (QA), d'un configurateur /sélecteur de Solutions Fondées sur la Nature (SFN) et permettre l'amélioration de l'outil Score Ilots de Chaleur Urbains (ICU), La Fab s'engage avec un consortium de différents partenaires dont le mandataire est Nobatek-INEF4. La signature de la convention présentée en conseil d'administration de décembre 2021 s'est tenue le 18 mars 2022.

Dans la continuité de ces travaux, une nouvelle convention de recherche-actions avec Nobatek-INEF4 pour la performance économique et environnementale de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil a été signée le 3 octobre 2022. Cette convention vise à poursuivre et prolonger les travaux portant sur le développement de méthodes et d'indicateurs de performance environnementale et économique à l'échelle urbaine et péri-urbaine des projets d'aménagement. L'opération Mérignac Soleil se positionnant en démonstrateur de quartier durable, et contribuant à la nouvelle préoccupation complexe de désartificialisation, re-fertilisation, replantation des sols imperméabilisés à grande échelle sur un territoire métropolitain dans un contexte de mise en œuvre de la loi Climat & Résilience. La Fab se fait accompagner par Nobatek/INEF4 qui mène des travaux de recherche qui seront testés et validés in situ et in vivo, en veillant à la répliquabilité des innovations, méthodes et outils développés sur l'ensemble des opérations pilotées par La Fab.

2.1.3. Perspectives de développement

L'accord-cadre 2021-2026, marchés subséquents 2024

Par délibération du 11 décembre 2020, le conseil de Bordeaux Métropole a validé l'accord-cadre 2021-2026 de mise en œuvre opérationnelle par la Fab de deux programmes :

- Le programme Habiter, s'épanouir qui a pour objectif la réalisation d'une offre de logements de qualité, accessible économiquement et développée à proximité des axes de transport public
- Le programme Entreprendre, travailler visant à produire une offre foncière et immobilière à vocation économique, diversifiée et bien répartie sur le territoire, de manière à répondre aux besoins de l'ensemble des acteurs et activités économiques nécessaires au développement de l'emploi et à la compétitivité de la métropole

Pour permettre l'exécution annuelle de cet accord-cadre, Bordeaux Métropole a confié 2 marchés subséquents à La Fab pour l'année 2024 (par signature administrative les 12 et 24 février 2024) :

- Marché subséquent N°1, Mise en œuvre opérationnelle du programme « Habiter, s'épanouir » 2024 comprenant les missions :
 - Mission 1 : Appui à la collectivité pour l'animation et la coordination du programme,
 - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement

- Mission 3 : Ingénierie foncière
- Marché subséquent N°2, Mise en œuvre opérationnelle du programme « Entreprendre, travailler » 2024 comprenant les missions :
 - Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination du programme,
 - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
 - Mission 3 : Ingénierie foncière
 - Mission 4 : Réemploi

Concernant l'action foncière, seule l'ingénierie est comprise dans le présent accord cadre ; l'acquisition et le portage faisant l'objet d'une convention particulière.

2.2. Situation financière de l'Epl

Les indicateurs financiers sont présentés en distinguant les trois activités de La Fab que sont : la société (activité de structure), la convention foncière et les concessions.

2.2.1. Bilan financier et économique

Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie

En K€	2023				2022			
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Capitaux propres retraités	2 719	23	-	2 743	2 670	10	-	2 680
Dettes à LMT	0	5 636	38 621	44 257	0	5 519	32 984	38 503
Capitaux permanents	2 720	5 660	38 621	47 000	2 671	5 529	32 984	41 184
Total des immobilisations	58	-	-	58	55	-	2 380	2 435
Fonds de roulement (FR)	2 661	5 660	38 621	46 942	2 616	5 529	30 603	38 749
Stocks	-	2 022	84 891	86 913	-	2 218	63 783	66 001
Créances	396	-	89	485	1 411	-	119	1 531
Autres actifs circulants	133	18	13 271	13 422	282	19	6 134	6 434
Actifs circulant	529	2 040	98 251	100 820	1 693	2 237	70 036	73 966
Dettes circulantes	798	-	72 636	73 434	977	-	59 338	60 315
Besoin en fonds de roulement (BFR)	- 269	2 040	25 615	27 387	716	2 237	10 698	13 651
Trésorerie nette (TN = FR-BFR)	2 931	3 619	13 005	19 555	1 901	3 292	19 905	25 098

En K€	2022				2021			
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Capitaux propres retraités	2 670	10	-	2 680	2 605	16	-	2 621
Dettes à LMT	0	5 519	32 984	38 503	0	5 501	33 960	39 462
Capitaux permanents	2 671	5 529	32 984	41 184	2 605	5 517	33 960	42 082
Total des immobilisations	55	-	2 380	2 435	56	-	2 380	2 437
Fonds de roulement (FR)	2 616	5 529	30 603	38 749	2 549	5 517	31 580	39 645
Stocks	-	2 218	63 783	66 001	-	1 257	45 905	47 162
Créances	1 411	-	119	1 531	1 158	-	146	1 304
Autres actifs circulants	282	19	6 134	6 434	178	194	10 416	10 788
Actifs circulant	1 693	2 237	70 036	73 966	1 336	1 451	56 468	59 255
Dettes circulantes	977	-	59 338	60 315	1 382	-	51 737	53 119
Besoin en fonds de roulement (BFR)	716	2 237	10 698	13 651	- 46	1 451	4 731	6 136
Trésorerie nette (TN = FR-BFR)	1 901	3 292	19 905	25 098	2 594	4 066	26 849	33 509

Le besoin en fonds de roulement illustre le besoin de trésorerie issue de l'activité courante ou l'engagement de dépenses avant la réception de recette.

A fin 2023, l'activité Société n'a pas de besoin en fonds de roulement (le montant est négatif car les créances ont été encaissées avant que les dettes ne soient réglées).

Les activités de la convention foncière et des concessions sont par nature structurellement en besoin de trésorerie car elles ne bénéficient pas de fonds propres. Les acquisitions de terrains et les travaux d'aménagement constituent des stocks qui sont réalisées avant la vente aux opérateurs.

Les trésoreries des activités sont positives pour un montant global de + 19 555 K€ et se décomposent :

- Pour la société par une trésorerie nette de + 2 931 K€,
 - Pour la convention foncière par une trésorerie nette de + 3 619 K€,
 - Pour les concessions par une trésorerie nette de + 13 005 K€
- Cette trésorerie est destinée notamment à financer les dépenses d'acquisitions foncières et les travaux à venir des opérations suivantes :

- Le Haillan ZAC Cœur de ville pour 3 879 K€,
- Gradignan ZAC Centre-ville pour 8 036 K€.

Endettement

En K€	2023				2022			
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Capitaux propres retraités	2 719	23	-	2 743	2 670	10	-	2 680
Dettes à LMT	0	5 636	38 621	44 257	0	5 519	32 984	38 503
Capitaux permanents	2 720	5 660	38 621	47 000	2 671	5 529	32 984	41 184
Ratio d'endettement net	0	NA	NA		0	NA	NA	

Dettes à LMT : Dettes à Long et moyen terme

Le ratio d'endettement permet de déterminer la capacité d'indépendance financière d'une activité. Il est calculé en prenant en compte les fonds propres (constitués du capital et des réserves) et les dettes contractées auprès d'établissements bancaires ou auprès de la métropole.

La seule activité pour laquelle ce ratio peut être calculé est la société qui bénéficient de fonds propres, la convention foncière et les concessions sont des activités qui doivent assurer le portage des acquisitions foncières ou des dépenses de l'activité d'aménageur par des financements extérieurs.

L'activité Société n'a pas mobilisé d'emprunt, elle n'est pas endettée.

La convention foncière bénéficie d'une créance remboursable en compte courant d'actionnaire de Bordeaux Métropole pour un montant de 5,5 M€ permettant de financer les acquisitions des terrains en amont des concessions ou dans le cadre des ilots.

Enfin, l'activité des concessions nécessite la mobilisation de fonds pour porter les dépenses d'aménagement dès l'amont des projets et pouvoir réaliser l'acquisition des fonciers et les travaux en attente de la revente des terrains auprès des promoteurs. La métropole a consenti des avances à La Fab pour éviter le recours aux financements extérieurs.

Suivi du montant des avances par concession

En K€	2023				2022			
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Avance en compte courant		5 500		5 500		5 500		5 500
Le Bouscat Libération centre ville			300	300			300	300
Eysines ZAC Carès Cantinolle			2 634	2 634			2 634	2 634
BVO ZAC Route de Toulouse			13 900	13 900			13 900	13 900
Mérignac Marne			2 100	2 100			2 100	2 100
Le Haillan 5 Chemins			6 700	6 700			6 700	6 700
Bruges Petit Bruges			3 300	3 300			3 300	3 300
Avances de Bordeaux métropole	-	5 500	28 934	34 434	-	5 500	28 934	34 434

Une réunion annuelle est organisée chaque année entre La Fab et les services des finances de la métropole pour suivre les évolutions des trésoreries des concessions et le pilotage des avances versées. La réunion s'est tenue le 12 juin 2023.

2.2.2. Chiffre d'affaires par activité

En K€	2023				2022				2022 / 2023	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en K€ hors concession	Var. en %
Production vendue	-	907,1	11 232,7	12 139,8	-	-	4 980,3	4 980,3	7 159,5	143,8%
Vente de marchandises	3 303,0	0,5	-	3 303,5	2 352,1	-	-	2 352,1	951,4	40,4%
Chiffre d'affaires	3 303,0	907,6	11 232,7	15 443,3	2 352,1	-	4 980,3	7 332,4	8 110,9	110,6%

Le chiffre d'affaires varie entre 2023 et 2022 sur les activités de la Société (augmentation de l'ingénierie en phase pré-opérationnelle) et de la convention foncière (vente d'un terrain) mais il varie principalement du fait de l'activité des concessions. La production vendue varie chaque année en fonction des recettes intervenues dans l'année pour chacune des concessions. En 2023, les recettes constatées sont détaillées en pages 41 et 42 du rapport de gestion.

2.2.3. Résultat de l'année par activité

En K€	2023				2022				2022 / 2023	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en K€ hors concession	Var. en %
PRODUITS D'EXPLOITATION	5 185,4	711,2	44 620,2	50 516,8	4 435,9	961,6	29 989,3	35 386,8	749,5	2,1%
CHARGES D'EXPLOITATION	5 160,4	711,5	44 620,2	50 492,0	4 375,4	961,9	29 989,3	35 326,5	785,0	2,2%
RESULTAT D'EXPLOITATION	25,0	- 0,3	-	24,7	60,5	- 0,2	-	60,3	- 35,6	-59,0%
RESULTAT FINANCIER	35,6	23,7	-	59,4	5,9	10,3	-	16,2	43,1	265,6%
RESULTAT COURANT AVANT IMPO	60,6	23,5	-	84,1	66,5	10,1	-	76,5	7,6	9,9%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Impôts sur les bénéfices	22,0	-	-	22,0	16,7	-	-	16,7	5,3	
RESULTAT NET	38,6	23,5	-	62,1	49,7	10,1	-	59,8	2,3	3,8%

Le résultat net de La Fab en 2023 est en légère augmentation (+3,8%) et reste proche de l'équilibre (+ 62 K€) en cohérence avec son activité.

2.3. Evolutions statutaires effectuées dans l'année

2.3.1. Modification de l'objet social

Pas de modification en 2023.

2.3.2. Evolution de l'actionnariat

Pas de modification en 2023.

2.3.3. Autres modifications statutaires

Pas de modification en 2023.

3. RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE L'EPL ET LA COLLECTIVITE

Faits marquants depuis 2012

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

En 2014, La Fab 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 Fab 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 Fab. Une créance remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole ; 10M€ sont versés durant l'exercice (délibération 2015/0035). Par ailleurs, sont définies les conditions d'un marché d'accord-cadre mono-attributaire pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements ».

En 2016, le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) a confié à 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 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 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.

En 2018, un contrôle de la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (Dirrecte) avait été diligenté sur le respect des délais de paiement des factures fournisseurs de juillet à décembre 2017.

En 2019, la procédure de contrôle citée ci-dessus a été cloturée, aucun manquement à la réglementation en matière de délais de paiement n'ayant été relevé. La société a été notifiée mi-janvier 2019 d'un contrôle URSSAF débutant fin janvier. Ce contrôle est terminé et ne donnera lieu à aucun redressement, seules des observations non chiffrées ayant été formulées à l'examen des documents consultés. Le contrôleur a également réalisé l'audit de l'ensemble des prestataires de La Fab et n'a décelé aucune anomalie dans le paiement de leurs cotisations sociales.

En 2020, un carnet Moleskine faisant état du Bilan de la mandature juin 2014- mars 2020 ainsi que du bilan social de La Fab est présenté lors des instances de février.

Suite aux élections municipales de mars et juin 2020, les organes de gouvernance de La Fab sont renouvelés. La Présidente du Conseil d'administration, Madame Christine Bost représentante de Bordeaux Métropole, a été désignée par délibération du Conseil d'administration du 24 septembre 2020, pour la durée de son mandat d'administratrice. Elle a également été désignée en tant que Directrice générale, dans les mêmes conditions.

En 2021, Le Conseil d'administration du 23 mars, conformément à l'article 14 des statuts, a donné son agrément à la cession de 960 actions de Bordeaux Métropole à la commune de Martignas-sur-Jalle, pour un montant total de 9 600 €uros. Bordeaux Métropole conserve 117 640 actions représentant 58.82 % du capital social. Cette cession ne modifie pas la qualité d'actionnaire majoritaire de Bordeaux Métropole et n'a pas d'incidence sur sa représentation au sein du Conseil d'administration de La Fab, où elle continue de bénéficier de 10 sièges d'administrateurs. La Commune de Martignas-sur-Jalle détient 960 actions représentant 0.48 % du capital social. Elle intègre l'Assemblée Spéciale de La Fab.

La société étant immatriculée depuis plus de 5 ans, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2021 a supprimé la liste des fondateurs et le titre VII (premiers administrateurs, premiers Commissaires aux comptes, création de la personnalité morale).

L'Assemblée Générale Extraordinaire a également modifié les statuts suite aux récentes dispositions légales (Lois du 10 mai 2016, du 9 décembre 2016, du 22 mai 2019 et du 19 juillet 2019) sur les articles 1 - 4 - 6 - 21 - 22 - 23 - 25 - 26 - 27 - 28 - 31 - 35 et 36. Cette mise à jour concerne principalement la loi de 2019 de simplification de clarification et d'actualisation du droit des sociétés ainsi que la loi de 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

En 2022, le Conseil métropolitain du 20 mai 2022 (délibération 2022/320) a confié à La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Bruges Terrefort » pour une durée de 8 ans (2030). Le Conseil d'administration du 8 décembre a approuvé le Code de déontologie de la société.

En 2023, une nouvelle convention foncière (2023-2033) avec Bordeaux Métropole (CM du 27 janvier 2023) a été signée le 16 février 2023 à laquelle est adossée une créance remboursable à hauteur d'un montant maximum de 15 M€ (2023-2027)

Le processus de réorganisation de l'entreprise, engagé à l'automne 2022 et accompagné par le bureau

de conseil Plein Sens, s'est poursuivi en 2023 sur les processus de projets, l'organisation en matière de suivi de travaux, sur les circuits de diffusion de l'information, sur les modalités du rendu compte et enfin sur la mise en place d'un dispositif de délégation de signature. Cela doit déboucher sur une organisation devant améliorer le service rendu tant en interne qu'en externe courant 2024.

La Chambre Régionale des Comptes de la Nouvelle Aquitaine (CRC) a notifié à La Fab un contrôle des comptes et de la gestion le 22 novembre 2023. Il s'agit du premier contrôle par la CRC de la structure depuis sa création, il est donc normal que l'établissement le soit, celui-ci gérant de l'argent public. Le contrôle porte sur les 6 derniers exercices : 2018-2023. La réunion d'ouverture s'est tenue en fin d'année en présence de la Présidente directrice générale. Le questionnaire n°1 de la CRC a été communiqué à La Fab le même jour avec un retour demandé début janvier 2024.

3.1. Liste des contrats en cours avec la collectivité actionnaire

En 2022, plusieurs conventions lient La Fab et Bordeaux Métropole. Un suivi commenté est joint en annexe (Annexe 1), référencée selon la nomenclature suivante :

Suivi des conventions en lien avec la société

3.1.1-1 Convention d'acquisitions foncières et immobilières avec Bordeaux Métropole relative au projet 50 000 logements – Période 2015-2023

3.1.1-2 Convention d'acquisition foncières permettant de prévoir les modalités d'acquisition et de portage foncier sur les périmètres d'intervention de La Fab dans le cadre des programmes "Habiter, s'épanouir" et "Entreprendre, travailler" – Période 2023-2033

3.1.2-1 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole adossée à la première convention d'acquisitions foncières (3.1.1-1) – Période 2021-2023

3.1.2-1 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole adossée à la deuxième convention d'acquisitions foncières (3.1.1-2) – Période 2023-2027

3.1.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

3.1.4 Accord-cadre 2021-2026 et marchés subséquents 2023 pour la mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » avec La Fab

Suivi des conventions en lien avec les concessions d'aménagement

3.1.5 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 l'opération d'aménagement « Le Bouscat – Libération – Centre-ville »

3.1.6 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Eysines Carès Cantinolle » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle »

3.1.7 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse »

3.1.8 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Mérignac Marne » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Mérignac Marne »

3.1.9 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Bruges – Petit Bruges » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « « Bruges – Petit Bruges »

3.1.10 Concession d'aménagement économique pour la réalisation de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins »

3.1.11 Concession d'aménagement économique la réalisation de l'opération « Saint-Médard-en-Jalles

– Galaxie IV » avec Bordeaux Métropole et Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV »

3.1.12 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Gradignan – Centre-ville » avec Bordeaux Métropole et Convention de participation financière dans le cadre de la concession d'aménagement « Gradignan – Centre-ville »

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

3.1.14 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Mérignac - Soleil » avec Bordeaux Métropole et Convention tripartite de participation financière dans le cadre de la concession d'aménagement « Mérignac - Soleil »

3.1.15 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Pessac – Le Pontet » avec Bordeaux Métropole

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

3.2. Avances en compte courant de la collectivité

La convention foncière pour la période de 2023-2033 bénéficie d'une créance remboursable en compte courant d'actionnaire de Bordeaux Métropole pour un montant de 5,5 M€ (dans une enveloppe maximum de 15 M€) permettant de financer les acquisitions des terrains en amont des concessions ou dans le cadre des ilots.

4. CONTROLES ET GESTION DES RISQUES

4.1. Principaux risques et incertitudes

Comme évoqué en point 4.2.2 le cabinet d'audit KPMG a réalisé une cartographie des risques des activités de La Fab qui a relevé certains risques impactant tant l'activité les fonctions transversales que le pilotage des projets.

Fonctions transverses					Sous process	Libellé du risque	Risque Brut		Risques Net / Risque résiduel
Sous process	Libellé du risque	Impact	Probabilité	Impact			Probabilité		
DEONTOLOGIE CONFORMITE CONTROLE INTERNE	Risque de conflits d'intérêts	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	2- Moyen	FONCTION FINANCE	Risque lié au non respect du processus d'engagement de dépenses	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque de corruption ou d'atteinte à la probité	3- Fort	2- Probable	2- Moyen		Risque lié à la gestion des paiements (erreurs, fraude...)	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	2- Moyen
	Risque de non conformité réglementaire	3- Fort	2- Probable	3- Majeur		Risque lié à l'utilisation frauduleuse de moyens mis à disposition par la FAB	1- Faible	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque lié au contrôle des prestataires	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible		Risque lié au pilotage financier et à l'équilibre financier des opérations	3- Fort	2- Probable	2- Moyen
	Risque lié à l'absence / défaillance du dispositif de contrôle interne	3- Fort	2- Probable	2- Moyen		Risque lié à l'inexactitude de l'information financière	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
RESSOURCES HUMAINES	Risque lié au turnover et au recrutement	1- Faible	1- Rare / Peu Probable	1- Faible	FONCTION INFORMATIQUE	Risque lié au processus d'encaissement et de sum des créances	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque juridique lié à la contractualisation avec les salariés	2- Modéré	2- Probable	2- Moyen		Risque de liquidité	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque lié à l'arrivée / à la sortie d'un collaborateur ; absence de paramétrage du poste de travail, non remise des documents obligatoires / déontologiques, absence de contrôle de restitution du matériel etc.	2- Modéré	2- Probable	2- Moyen		Risque lié à la cybersécurité	3- Fort	2- Probable	3- Majeur
	Risque lié à la gestion des carrières et au respect des obligations légales en matière d'entretien professionnel, de formation etc.	2- Modéré	2- Probable	1- Faible		Risque lié à la gestion des changements et des projets	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque lié au non-respect des obligations légales en matière de gestion du temps des salariés	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible		Risque lié à la gestion des incidents utilisateurs et des problèmes	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
RESSOURCES HUMAINES	Risque lié à la prise de congés / l'absence d'un collaborateur ("homme clé")	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	1- Faible	FONCTION INFORMATIQUE	Risque lié à l'hébergement et la sécurité physique	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	2- Moyen
	Risque d'erreur lié à la réalisation de la paie	2- Modéré	3- Très Probable	2- Moyen		Risque lié aux sauvegardes et restauration des données	3- Fort	2- Probable	2- Moyen
	Non respect des obligations légales en matière de vie sociale de l'entreprise	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible		Risque lié à la défaillance du PCA	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	2- Moyen
COMMUNICATION EXTERNE	Risque lié aux litiges et contentieux avec le personnel	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible	Pilotage				
	Risque lié au site Internet de la FAB	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible	STRATEGIE	Risque lié à la définition de la stratégie et/ou à la non atteinte des objectifs stratégiques	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque de communication externe inappropriée / illégale, potentiellement non conforme aux règles du code électoral	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	1- Faible	ORGANISATION	Risque lié à la planification des équipes	1- Faible	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
				EXTERNE	Risque lié à un changement fort de politique	3- Fort	2- Probable	3- Majeur	
				ROLES ET RESPONSABILITES	Risque lié à une mauvaise compréhension des rôles et responsabilités de la FAB dans le cadre des ilots notamment	2- Modéré	2- Probable	2- Moyen	
				COMMUNICATION	Risque de non-transmission de l'information en interne auprès des différents services de la FAB et en externe auprès des collectivités et de DM	2- Modéré	2- Probable	2- Moyen	

Pour rappel, des recommandations ont été formulées et dès 2021, des actions correctives ont été mises en place sur les Process RH/Informatique (Fiche sortie salarié, le changement du MDP

obligatoirement tous les 6 mois ...) Communication (Mentions légales des sites internet revues par un avocat expert de la propriété intellectuelle) Fonction finances (2^{ème} RDV annuel sur les concessions en octobre – novembre) Process Projet (Groupe de travail Planning).

Courant 2023, de nouvelles actions n'ont pas été engagées mais les équipes de la Fab ont été mobilisées sur les sujets suivants :

- Process Projet : les ateliers de la réorganisation sur les fonctions internes « Assistantes » et « Travaux », les circuits de signature et les délégations
- Réalisation d'un bilan carbone et mise en place d'un plan d'actions sur la société,
- Audit de la Chambre Régionale des Comptes qui a permis d'éprouver les procédures internes mises en place.

4.2. Contrôle interne

4.2.1. Procédures de lutte contre la corruption

- Procédures et règles internes

Depuis sa création, La Fab a mis en place **certaines actions de contrôle** et rédigé un **corpus documentaire** pour une partie des fonctions (notamment financières) permettant de pallier certains risques.

Au niveau opérationnel, une mission d'accompagnement à **l'organisation du suivi des projets** avait été menée avec un cabinet spécialisé donnant lieu à des recommandations en termes d'outils de suivi. Par ailleurs, des **comités et des instances** ont été mises en place à différents niveaux afin d'assurer un pilotage de l'activité.

Depuis fin 2022, La Fab fait appel à un cabinet de conseil pour accompagner son organisation devant améliorer le service rendu tant en interne qu'en externe et notamment en termes de processus de projets, de suivi de travaux, de circuit de diffusion de l'information, des modalités du rendu compte et sur la mise en place d'un dispositif de délégation de signature (cf point 4.1 Mobilisation des équipes).

- Code de déontologie

Les principes qui figurent dans ce code constituent, au-delà des obligations légales et réglementaires, le socle commun des règles de comportements et pratiques qui doivent guider la société en toutes circonstances. Ils s'inscrivent en parfaite adéquation et complémentarité avec la charte des valeurs des entreprises publiques locales adoptée par la Fédération des Élus des entreprises publiques locales en juillet 2020.

Par ailleurs, la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3DS » impose aux EPL d'intégrer l'ensemble des préconisations de l'agence française anti-corruption (AFA). Ce code de déontologie entre dans les préconisations de l'AFA.

Ce code de déontologie exprime le sens général et les principes que chacun, personnellement, s'engage à respecter dans le cadre des missions qui lui incombent.

Il s'inscrit dans une démarche continue d'amélioration des pratiques professionnelles. Il est porté par la société et s'adresse à chaque collaborateur et dirigeant qui y travaillent, y compris à titre temporaire, La Fab s'assurant que tous en ont pris connaissance.

Le code de déontologie a été approuvé par le Conseil d'administration du 8 décembre 2022.

- Formation « Probité et déontologie »

Une sensibilisation sur les règles déontologiques et la probité a eu lieu en octobre 2023, dispensée par un avocat spécialisé. L'objectif consistait à sensibiliser l'ensemble de l'équipe, et plus encore, d'apporter un cadre au sein de l'entreprise.

4.2.2. Cartographie des risques

Cette cartographie (présentée lors du CA du 21/06/2022) permet d'analyser la manière dont La Fab fonctionne, de déterminer les risques et leur nature, de les décrire en fonction des processus mis en œuvre, de les pondérer en fonction de leurs fréquences. Une fois les risques identifiés, la probabilité définie, les actions correctrices ou préventives sont définies en fonction des priorités.

Les grandes familles de fonction suivantes ont fait l'objet d'une analyse :

- Fonctions transverses
 - Déontologie conformité contrôle interne
 - Ressources Humaines

- Communication externe
- Fonction Finances
- Fonction Informatique
- Pilotage
 - Stratégie
 - Organisation
 - Externe
 - Rôles et Responsabilités
 - Communication
- Gestion d'un projet : étapes détaillées
- Gestion d'un projet : risques transversaux
 - Juridique
 - Pilotage projet
 - Communication et coordination
 - Planning

4.3. Contrôles externes

■ Contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre Régionale des comptes

La Chambre Régionale des Comptes de la Nouvelle Aquitaine (CRC) a notifié à La Fab un contrôle des comptes et de la gestion le 22 novembre 2023. Il s'agit du premier contrôle par la CRC de la structure depuis sa création, il est donc normal que l'établissement le soit, celui-ci gérant de l'argent public. Le contrôle porte sur les 6 derniers exercices : 2018-2023. La réunion d'ouverture s'est tenue en fin d'année en présence de la Présidente directrice générale. Le questionnaire n°1 de la CRC a été communiqué à La Fab le même jour avec un retour demandé début janvier 2024.

5. BILAN DE LA GOUVERNANCE DE L'EPL

5.1. Actionnariat

Le capital est intégralement détenu par des actionnaires publics, Bordeaux Métropole et les 28 communes qui la composent.

Actionnaires	Montant souscrit	Nombre d'actions	% de détention du capital
Ambarès et Lagrave	17 160 €	1 716	0,86%
Ambès	4 450 €	445	0,22%
Artigues-près-Bordeaux	8 590 €	859	0,43%
Bassens	8 720 €	872	0,44%
Bègles	35 240 €	3 524	1,76%
Blanquefort	20 520 €	2 052	1,03%
Bordeaux	160 000 €	16 000	8,00%
Bouliac	4 090 €	409	0,20%
Bruges	17 900 €	1 790	0,90%
Carbon-Blanc	9 160 €	916	0,46%
Cenon	29 890 €	2 989	1,49%
Eysines	25 470 €	2 547	1,27%
Floirac	20 790 €	2 079	1,04%
Gradignan	30 670 €	3 067	1,53%
Le Bouscat	30 790 €	3 079	1,54%
Le Haillan	11 480 €	1 148	0,57%
Le Taillan-Médoc	11 480 €	1 148	0,57%
Lormont	27 320 €	2 732	1,37%
Martignas-sur-Jalle	9 600 €	960	0,48%
Mérignac	100 000 €	10 000	5,00%
Parempuyre	9 610 €	961	0,48%
Pessac	90 000 €	9 000	4,50%
Saint-Aubin-de-Médoc	7 440 €	744	0,37%
Saint-Louis-de-Montferrand	2 710 €	271	0,14%
Saint-Médard-en-Jalles	36 130 €	3 613	1,81%
Saint-Vincent-de-Paul	1 430 €	143	0,07%
Talence	54 280 €	5 428	2,71%
Villenave d'Ornon	38 680 €	3 868	1,93%
Bordeaux Métropole	1 176 400 €	117 640	58,82%
TOTAL	2 000 000 €	200 000	100,00%

Pour mémoire - Exercice 2021 :

Le Conseil d'administration du 23 mars 2021, conformément à l'article 14 des statuts, a donné son agrément à la cession de 960 actions de Bordeaux Métropole à la commune de Martignas-sur-Jalle, pour un montant total de 9 600 euros.

Bordeaux Métropole conserve 117 640 actions représentant 58.82 % du capital social. Cette cession ne modifie pas la qualité d'actionnaire majoritaire de Bordeaux Métropole et n'a pas d'incidence sur sa représentation au sein du Conseil d'administration de La Fab, où elle continue de bénéficier de 10 sièges d'administrateurs. La Commune de Martignas-sur-Jalle détient 960 actions représentant 0.48 % du capital social. Elle intègre l'Assemblée Spéciale de La Fab.

5.2. Les dirigeants

5.2.1. Les administrateurs

Le Conseil d'administration est composé de la manière suivante au 31 décembre 2023 :

Administrateur	Collectivité
Représentants Bordeaux Métropole	
Mme Christine Bost - Présidente Directrice Générale	Bordeaux Métropole
Mme Marie-Claude Noël - Vice Présidente	Bordeaux Métropole
Mme Pascale Bru	Bordeaux Métropole
Mme Typhaine Cornacchiari	Bordeaux Métropole
M. Jacques Mangon	Bordeaux Métropole
M. Jérôme Pescina	Bordeaux Métropole
M. Jean-Jacques Puyobrau	Bordeaux Métropole
M. Benoit Rautureau	Bordeaux Métropole
M. Bastien Rivières	Bordeaux Métropole
Mme Nadia Saadi	Bordeaux Métropole
Représentant Bordeaux	
M. Jean-Baptiste Thony	Bordeaux
Représentant Mérognac	
M. Thierry Trijoulet	Mérognac
Représentant Pessac	
M. Ludovic Bideau	Pessac
Représentants Assemblée Spéciale	
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Assemblée Spéciale
M. Gwénaél Lamarque	Assemblée Spéciale
Mme Anne Lépine	Assemblée Spéciale
M. Alexandre Rubio	Assemblée Spéciale
M. Jean Touzeau	Assemblée Spéciale

Au cours de l'exercice, les changements sont les suivants :

- Conseil d'administration du 21 septembre 2023 : M. Thony en tant que représentant de Bordeaux suite à la démission de M. BL. Blanc en décembre 2022.

5.2.2. Les représentants à l'Assemblée Spéciale

L'Assemblée Spéciale se compose de la manière suivante au 31 décembre 2023 :

Collectivité	Représentant
Ambarès et Lagrave	M. Gérard Lagofun
Ambès	M. Gilbert Dodogaray
Artigues-près-Bordeaux	M. Thierry Lureaud
Bassens	M. Alexandre Rubio
Bègles	M. Olivier Goudichaud
Blanquefort	Mme Véronique Ferreira
Bouliac	M. Henri Maillot
Bruges	Mme Brigitte Terraza
Carbon-Blanc	M. Arnaud Coulet
Cenon	Mme Anne Lépine
Eysines	Mme Evelyne Frénais
Floirac	M. Jean-Jacques Puyobrau
Gradignan	Mme Stéphanie Ortola
Le Bouscat	M. Gwénaél Lamarque
Le Haillan	Mme Monique Dardaud
Le Taillan-Médoc	Mme Marie Fabre
Lormont	M. Jean Touzeau
Martignas-sur-Jalle	M. Jérôme Pescina
Parempuyre	Mme Béatrice De François
Saint-Aubin-de-Médoc	M. Francis Riether
Saint-Louis-de-Montferrand	M. Jacky Bachelier
Saint-Médard-en-Jalles	M. Jean-Luc Trichard
Saint-Vincent-de-Paul	M. Gilles Beraud Sudreau
Talence	Mme Frédérique Fabre-Tabourin
Villenave d'Ornon	M. Michel Poignonec

Au cours de l'exercice, les changements sont les suivants :

- Assemblée Spéciale du 23 mars 2023 : Mme De François en remplacement de M. De Souza en tant que représentant de Parempuyre
- Assemblée Spéciale du 15 juin 2023 : M. Dodogaray en remplacement de M. Subrenat en tant que représentant d'Ambès ; M. Poignonec en remplacement de M. Pujol en tant que représentant de Villenave d'Ornon

5.2.3. Organisation de la gouvernance

La Présidente du Conseil d'administration, Madame Christine Bost représentante de Bordeaux Métropole, a été désignée par délibération du Conseil d'administration le 24 septembre 2020, pour la durée de son mandat d'administratrice. Elle a également été désignée en tant que Directrice générale, dans les mêmes conditions.

Le Directeur général délégué, Monsieur Jérôme Goze a été désigné par délibération du Conseil d'administration du 13 juin 2019 et ce à compter du 1^{er} septembre 2019 et jusqu'au 31 août 2024. Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur général délégué.

5.3. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux

L'Assemblée Générale ainsi que le Conseil d'administration de La Fab n'ont pas alloué de rémunération de toute nature pour les administrateurs de La Fab et cela conformément à l'article 25 des statuts de la société.

La rémunération du directeur général délégué est fixée par le Conseil d'administration conformément à l'article 25 des statuts de la société. Ci-après extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration du 13 juin 2019 : « *La rémunération annuelle du Directeur Général Délégué, mandataire social, est proposée à cent deux mille euros net, complétée par la mutuelle (pas de prime, pas d'intéressement, ...).* »

5.4. Bilan de la gouvernance

Les points principaux de la vie sociale de la société portant sur l'exercice 2023 peuvent être présentés sous une forme synthétique dans le tableau suivant :

Réunions des organes sociaux	2023
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	4
Nombre de réunions de l'Assemblée Spéciale (AS)	4
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)	1
Nombre de réunions de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	0

5.4.1. Réunions du conseil d'administration et de l'Assemblée Spéciale

Principales décisions		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	23/03/23	Prise d'acte du nouveau représentant de la commune de Parempuyre Approbation PV de l'AS du 08/12/2022 Approbation des comptes de l'exercice 2022 Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2022 Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce Présentation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AG Créance remboursable sur convention foncière La Fab – Bordeaux Métropole Information sur le CRFA de la concession Le Haillan – Centre-Ville du Programme « Habiter, s'épanouir » Présentation de la nouvelle base du réemploi dans le cadre de la démarche REFAIR Suivi d'activité
CA	23/03/23	Approbation PV du CA du 08/12/2022 Approbation des comptes de l'exercice 2022 Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2022 Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce Présentation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AG Convocation de l'AG Créance remboursable sur convention foncière La Fab – Bordeaux Métropole Information sur le CRFA de la concession Le Haillan – Centre-Ville du Programme « Habiter, s'épanouir » Présentation de la nouvelle base du réemploi dans le cadre de la démarche REFAIR Suivi d'activité Suivi des marchés
AS	15/06/23	Prise d'acte de la désignation des nouveaux représentants d'Ambès et de Villenave d'Ornon Approbation PV de l'AS du 23/03/23 Avancement des recommandations de la cartographie des risques Suivi d'activité
CA	15/06/23	Approbation PV du CA du 23/03/23 Avancement des recommandations de la cartographie des risques Suivi d'activité Suivi des marchés
AG Ordinaire	15/06/23	Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2022 Présentation des comptes de l'exercice 2022 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes. Constat de l'existence d'un résultat de + 59 801.39 € et décision d'affectation de 2 990.07 € 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 de commerce.
AS	21/09/23	Approbation PV de l'AS du 15/06/23 Lecture du « Rapport du mandataire de l'Assemblée Spéciale au Conseil d'administration de La Fab – Exercice 2022 » Information sur les CRFA 2022 des 12 concessions des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » et 7 avenants

		<p>Marchés subséquents 2024 : Méthode et calendrier</p> <p>Bilan carbone de La Fab</p> <p>Suivi d'activité</p>
CA	21/09/23	<p>Prise d'acte de la désignation d'un nouvel administrateur représentant la commune de Bordeaux</p> <p>Approbation PV du CA du 15/06/23</p> <p>Information sur les CRFA 2022 des 12 concessions des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » et 7 avenants</p> <p>Marchés subséquents 2024 : Méthode et calendrier</p> <p>Bilan carbone de La Fab</p> <p>Suivi d'activité</p> <p>Suivi des marchés</p>
AS	12/12/23	<p>Approbation PV de l'AS du 21/09/23</p> <p>Contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre régionale des Comptes</p> <p>Marchés subséquents 2024 entre Bordeaux Métropole et La Fab</p> <p>Comptes prévisionnels 2023 et Budget 2024</p> <p>Rapport annuel sur la Convention foncière</p> <p>Eléments de réponse à la suite des instances du 21 septembre : Jury Citoyen sur l'opération Le Taillan Médoc – Centre-ville ; Montant moyen des loyers et des prix de sortie des logements Fab ; Bilan Carbone de l'entreprise</p> <p>Suivi d'activité</p>
CA	12/12/23	<p>Approbation PV du CA du 21/09/23</p> <p>Contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre régionale des Comptes</p> <p>Marchés subséquents 2024 entre Bordeaux Métropole et La Fab</p> <p>Comptes prévisionnels 2023 et Budget 2024</p> <p>Rapport annuel sur la Convention foncière</p> <p>Eléments de réponse à la suite des instances du 21 septembre : Jury Citoyen sur l'opération Le Taillan Médoc – Centre-ville ; Montant moyen des loyers et des prix de sortie des logements Fab ; Bilan Carbone de l'entreprise</p> <p>Suivi d'activité</p> <p>Suivi des marchés</p>

5.4.2. Participation des représentants

Mandataire - Membre du Conseil d'administration	Collectivité	23/03/23	15/06/23	21/09/23	12/12/23	Nb séances	Tx de présence
Représentants de Bordeaux Métropole							
Mme Christine Bost - Présidente Directrice Générale	Bordeaux Métropole	1	1	1	1	4	100%
Mme Marie-Claude Noël - Vice Présidente	Bordeaux Métropole	1	0	1	1	4	75%
Mme Pascale Bru	Bordeaux Métropole	0	0	1	0	4	25%
Mme Typhaine Cornacchiarri	Bordeaux Métropole	1	0	0	1	4	50%
M. Jacques Mangon	Bordeaux Métropole	1	1	1	0	4	75%
M. Jérôme Pescina	Bordeaux Métropole	0	0	1	1	4	50%
M. Jean-Jacques Puyobrau	Bordeaux Métropole	0	1	0	0	4	25%
M. Benoit Rautureau	Bordeaux Métropole	1	1	1	0	4	75%
M. Bastien Rivières	Bordeaux Métropole	0	1	0	0	4	25%
Mme Nadia Saadi	Bordeaux Métropole	1	1	1	1	4	100%
Représentant de Bordeaux							
M. Jean-Baptiste Thony (depuis 09/23)	Bordeaux			1	1	2	100%
Représentant de Mérignac							
M. Thierry Trijoulet	Mérignac	1	1	1	0	4	75%
Représentant de Pessac							
M. Ludovic Bideau	Pessac	1	0	1	0	4	50%
Représentants de l'Assemblée Spéciale							
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Assemblée Spéciale	1	0	1	1	4	75%
Mme Anne Lépine	Assemblée Spéciale	0	1	0	1	4	50%
M. Gwénaél Lamarque	Assemblée Spéciale	1	0	0	1	4	50%
M. Alexandre Rubio	Assemblée Spéciale	1	1	0	0	4	50%
M. Jean Touzeau	Assemblée Spéciale	0	0	0	0	4	0%
Anciens administrateurs							
<i>En attente de la délibération de la commune</i>	Bordeaux	0	0			2	0%
Total	18	11	9	11	9		

Mandataire - Membre de l'Assemblée Spéciale	Collectivité	23/03/23	15/06/23	21/09/23	12/12/23	Nb séances	Tx de présence
M. Alexandre Rubiot - Président	Bassens	1	1	0	0	4	50%
M. Gérard Lagofun	Ambarès et Lagrave	1	1	1	1	4	100%
M. Gilbert Dodogaray	Ambès		0	0	0	3	0%
M. Thierry Lureaud	Artigues-près-Bordeaux	0	0	0	0	4	0%
M. Olivier Goudichaud	Bègles	0	0	0	0	4	0%
Mme Véronique Ferreira	Blanquefort	0	0	0	0	4	0%
M. Henri Maillot	Bouliac	0	0	0	0	4	0%
Mme Brigitte Terraza	Bruges	0	0	1	0	4	25%
M. Arnaud Coulet	Carbon-Blanc	0	0	1	0	4	25%
Mme Anne Lépine	Cenon	0	1	0	1	4	50%
Mme Evelyne Frénaïs	Eysines	0	0	0	1	4	25%
M. Jean-Jacques Puyobrau	Floirac	0	1	0	0	4	25%
Mme Stéphanie Ortola	Gradignan	1	1	1	1	4	100%
M. Gwénaél Lamarque	Le Bouscat	1	0	0	1	4	50%
Mme Monique Dardaud	Le Haillan	0	1	1	1	4	75%
Mme Marie Fabre	Le Taillan-Médoc	1	1	1	1	4	100%
M. Jean Touzeau	Lormont	0	0	0	0	4	0%
M. Jérôme Pescina	Martignas-sur-Jalle	0	0	1	1	4	50%
Mme Béatrice de François	Parempuyre	0	1	1	1	4	75%
M. Francis Riether	Saint-Aubin-de-Médoc	0	0	1	1	4	50%
M. Jacky Bachelier	Saint-Louis-de-Montferrand	0	0	0	0	4	0%
M. Jean-Luc Trichard	Saint-Médard-en-Jalles	1	1	1	1	4	100%
M. Gilles Beraud Sudreau	Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0	4	0%
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Talence	1	0	1	1	4	75%
M. Michel Poignonec	Villenave d'Ornon		0	0	0	3	0%
Anciens membres de l'Assemblée Spéciale							
M. Kevin Subrenat	Ambès	1				1	100%
M. Patrick Pujol	Villenave d'Ornon	0				1	0%
Total	25	8	9	11	12		

Actionnaires - Membre de l'Assemblée Générale	Collectivité	15/06/23	Nb séances	Tx de présence
Mme Christine Bost - Présidente	Bordeaux Métropole	1	1	100%
M. Gérard Lagofun	Ambarès et Lagrave	1	1	100%
M. Gilbert Dodogaray	Ambès	0	1	0%
M. Thierry Lureaud	Artigues-près-Bordeaux	0	1	0%
M. Alexandre Rubiot	Bassens	1	1	100%
M. Olivier Goudichaud	Bègles	0	1	0%
Mme Véronique Ferreira	Blanquefort	0	1	0%
Le Maire	Bordeaux	0	1	0%
M. Henri Maillot	Bouliac	0	1	0%
Mme Brigitte Terraza	Bruges	1	1	100%
M. Arnaud Coulet	Carbon-Blanc	0	1	0%
Mme Anne Lépine	Cenon	1	1	100%
Mme Evelynne Frénais	Eysines	0	1	0%
M. Jean-Jacques Puyobrau	Floirac	1	1	100%
Mme Stéphanie Ortolà	Gradignan	1	1	100%
M. Gwénaél Lamarque	Le Bouscat	0	1	0%
Mme Andréa Kiss	Le Haillan	0	1	0%
Mme Marie Fabre	Le Taillan-Médoc	1	1	100%
M. Jean Touzeau	Lormont	0	1	0%
M. Jérôme Pescina	Martignas-sur-Jalle	0	1	0%
M. Thierry Trijoulet	Mérignac	1		
M. Bernard de Souza	Parempuyre	1	1	100%
M. Ludovic Bideau	Pessac	0	1	0%
M. Francis Riether	Saint-Aubin-de-Médoc	0	1	0%
M. Jacky Bachelier	Saint-Louis-de-Montferrand	0	1	0%
M. Jean-Luc Trichard	Saint-Médard-en-Jalles	1	1	100%
M. Gilles Beraud Sudreau	Saint-Vincent-de-Paul	0	1	0%
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Talence	0	1	0%
M. Michel Poignonec	Villenave d'Ornon	0	1	0%
Total	28	11		

5.5. Contrôle analogue

5.5.1. 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 Fab 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.*

5.5.2. Les statuts et le règlement intérieur

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.*

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

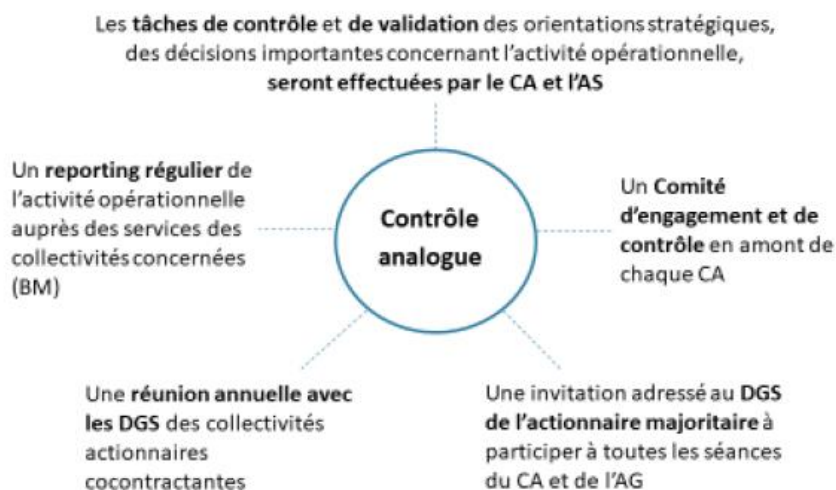
- D'un **Comité d'engagement et de contrôle (CEC)**, composé de 5 représentants des collectivités actionnaires désignés par le CA, des représentants de la société (Président, Directeur général délégué), Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole. Ce comité peut être élargi au maire d'une 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, en amont de chaque Conseil d'administration.

En 2023, il s'est réuni par 4 fois.

Les CEC ont abordé en 2023 des sujets divers tels que le suivi de l'avancement des opérations, les nouvelles conventions et leurs avenants, la prospective foncière, le suivi des marchés subséquents en cours et la prévision des marchés subséquents 2024, les prévisions budgétaires.

- De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2023 (4 séances).
- De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au Conseil d'administration. L'AS se tient de manière concomitante à la réunion du Conseil depuis 2018, ce qui est conforme en 2023 (4 séances).
- D'une **Assemblée générale ordinaire** d'approbation des comptes, ce qui est conforme en 2023 (1 séance).
- D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 11/05/2023.
- De « **reportings** » **réguliers de l'activité opérationnelle auprès des services des collectivités concernées (Bordeaux Métropole)**. Ce document fait l'objet d'un échange avec les services de Bordeaux Métropole (Direction générale de l'Aménagement) et le Comité d'engagement et de contrôle.

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



5.5.3. Relations de suivi entre Bordeaux Métropole et La Fab

Le suivi opérationnel et financier des concessions en cours a été présenté le 12 juin 2023 par la direction de La Fab à l'attention des services financiers de Bordeaux Métropole.

L'ensemble des documents et informations nécessaires à la rédaction du présent rapport sont tenus à la disposition des mandataires des collectivités.

Conventions règlementées	Signataires de la convention	N° délibération BM	Date délibération BM	Signature	Durée	Date fin de la convention	En cours ou terminé	Objet de la convention	Montant consenti (avances, garanties d'emprunts, participations)	Montant reçu par la SPL au 31/12/2023	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2023	Avancement au 31/12/2023
Suivi des conventions en lien avec la société												
3.1.1-1 Convention d'actions foncières (ou d'acquisitions foncières et immobilières) relative au programme « 50 000 logements »	BM / LA FAB	2014/0806	19/12/2014	04/02/2015	8 ans	04/02/2023	Terminé	Prévoir les modalités d'acquisitions, de portage et de ventes foncières dans le cadre du programme 50 000 logements autour des transports collectifs				
		2018/332, avenant 1	15/06/2018				Terminé	Avenant 1 : élargir le champ d'action de la SPL aux secteurs à vocation de développement économique				
3.1.1-2 Convention permettant de prévoir les modalités d'acquisition et de portage foncier sur les périmètres d'intervention de La Fab dans le cadre des programmes "Habiter, s'épanouir" et "Entreprendre, travailler"	BM / LA FAB	2023/004	27/01/2023	01/03/2023	10 ans	27/01/2023	En cours	Prévoir les modalités d'acquisition et de portage foncier sur les périmètres d'intervention de La Fab				Montant cumulé des acquisitions = 12,102 M€ (dont 685 K€ en 2023) pour 16 biens Montant cumulé des cessions et transferts = 10,130 M€ (dont 907 k€ en 2023) pour 13 biens.
3.1.2-1 Convention de créance (ou avance) remboursable	BM / LA FAB	2021/194	21/05/2021	02/06/2021	2 ans	02/06/2023	Terminé	Avance accordée par BM pour permettre à la SPL de financer les acquisitions réalisées dans le cadre de la convention d'actions foncières	Montant maximum de 15 M€ Acomptes versés au fur et à mesure des besoins	5,5 M€ (versé en 2021)	Remboursé en 2023	
3.1.2-2 Convention de créance (ou avance) remboursable	BM / LA FAB	2023/306	30/06/2023	04/08/2023	4 ans	31/05/2027	En cours	Avance accordée par BM pour permettre à la SPL de financer les acquisitions réalisées dans le cadre de la convention d'actions foncières	Montant maximum de 15 M€ Acomptes versés au fur et à mesure des besoins	5,5 M€ (versé en 2023)	5,5 M€	
3.1.3 Echanges de données numériques	BM / LA FAB	2013/0710	27/09/2013	10/10/2013	5 ans	10/10/2018	Terminé	Convention de prestations de services permettant la mise à disposition mutuelle et gratuite de données numériques issues des systèmes d'information géographiques (SIG)				
		reconduction expresse			5 ans	10/10/2023	En cours					
3.1.4 Accord-cadre BM-La Fab 2021-2026 pour la mise en œuvre opérationnelle	BM / LA FAB	2020/492	18/12/2020	23/12/2020	6 ans	31/12/2026	En cours	Définir les conditions d'un accord cadre pour la période 2021 à 2026 sur les missions suivantes : - M1 mission d'appui pour l'animation et la coordination des programmes - M2 préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement, - M3 Ingénierie foncière.	20 000 000 € HT affectés à 60 % soit 12 M€ au programme Habiter à 40 % soit 8 M€ au programme Entreprendre			
3.1.4 Marché Subséquent 2023	BM / LA FAB	Signature administrative	N/A	14/02/2023	1 an	31/12/2023	Terminé	Marchés subséquents 2023	3,300 M€ répartis en programme : "Habiter, s'épanouir..." = 1,970 M€ "Entreprendre, travailler..." = 1,330 M€	3,300 M€ répartis en programme : "Habiter, s'épanouir..." = 1,970 M€ "Entreprendre, travailler..." = 1,330 M€		
Suivi des conventions en lien avec les concessions												
3.1.5 Le Bouscat – Libération – Centre-ville	BM / LA FAB	2014/0657	31/10/2014	26/11/2014	6 ans	15/12/2020	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. 39 940 m2 de SP dont : 29 090 m2 de SP de logements, 5 400 m2 de résidences séniors, 5 450 m2 de SP de commerces et activités.	Montant prévisionnel = 6,320 M€ HT dont Participation BM : 5,877 M€ Rémunération de l'aménageur : 384 K€ Echancier annuel 64K€ par an			Suite au sinistre intervenu sur le miroir d'eau, les travaux de réparation sont en cours. Les rétrocessions foncières sont à réaliser. La clôture de l'opération est repoussée fin 2025 pour régler un problème intervenu sur la fontaine. L'année 2024 sera consacrée à la clôture de l'opération.
		2019/46	25/01/2019	21/05/2019			En cours	Avenant 1 Avance inter-op non rémunérée, modification PEP	Pas d'incidence financière			
		2019/725	29/11/2019				En cours	Avenant 2. Prorogation de la durée de la concession d'1 an. Modification de la rémunération aménageur Augmentation de la participation de BM de 0,2 M€. Modification de l'article 15.7 de la convention pour effectuer permettre la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique.	Montant prévisionnel = 6,438 M€ HT dont participation BM (concédant) 6,077 M€. Rémunération de l'aménageur = 64 K€ par an.			
		2020/329	23/10/2020				En cours	Avenant 3 Prolongation durée, Evolution participation concédant et Rémunération Aménageur	Prolongation durée = 8 ans Evolution participation concédant = 6,377 Rémunération Aménageur = 512 K€			
		2022/590	24/11/2022				En cours	Avenant 4 Prolongation durée et Rémunération Aménageur	Prolongation durée = 9 ans Rémunération Aménageur = 576 K€			
		2023/512	01/12/2023				En cours	Avenant 5 Prolongation durée et Rémunération Aménageur	Prolongation durée = 10 ans Rémunération Aménageur = 596 K€			
		2016/541	23/09/2016				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2015	Bilan actualisé = 6,322 M€ HT			
		2017/660	27/10/2017				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2016	Bilan actualisé = 6,231 M€ HT			
		2019/46	25/01/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2017	Bilan actualisé = 6,233 M€ HT			
		2019/725	29/11/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 6,438 M€ HT			
		2020/329	23/10/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 6,742 M€ HT			
		2021/708	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 6,744 M€ HT			
		2022/590	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan inchangé = 6,744 M€ HT			
		2023/512	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan inchangé = 6,744 M€ HT			
		2014/657	31/10/2014	26/11/2014	6 ans	15/12/2020	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 299,5 K€ Pas d'incidence financière			
		2018/746	30/11/2018				en cours	Avenant 1 Modification cadencement de l'avance				
2019/725	29/11/2019				en cours	Avenant 2. Modification du rythme d'avance de trésorerie (versement et remboursement).	Montant prévisionnel = 6,438 M€ HT dont participation BM (concédant) 6,077 M€. Rémunération de l'aménageur = 64 K€ par an.	299,5 K€ versés par BM	299,5 K€ à rembourser au plus tard le 15/12/2025			

Conventions règlementées	Signataires de la convention	N° délibération BM	Date délibération BM	Signature	Durée	Date fin de la convention	En cours ou terminé	Objet de la convention	Montant consenti (avances, garanties d'emprunts, participations)	Montant reçu par la SPL au 31/12/2023	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2023	Avancement au 31/12/2023
3.1.6 Eysines - ZAC Carès Catinolle	BM / LA FAB	2016/29	22/01/2016	17/03/2016	15 ans	13/04/2031	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. 55 000 m2 de SP dont : 52 000 m2 de SP de logements, 3 000 m2 de SP de commerces.	Montant prévisionnel = 14,682 M€ HT dont : - participation BM = 9,166 M€ (3,982 M€ au titre de la participation d'équilibre et 5,184 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participation Eysines = 0,260 M€. Rémunération de l'aménageur = 1,460 M€ au global, selon échancier annuel (134 K€ pour la période 2016 à 2022, 101 K€ de 2023 à 2025 et 43,8 K€ de 2026 à 2030).	Participation versée BM = 9,348 M€ HT dont 0 M€ en 2023 Rémunération de l'aménageur = 1 051 K€ dont 151 K€ en 2023		La quasi-totalité des espaces publics a été réalisée : allée de l'Europe rue Martin Porc. Reste la place de l'Europe à réaliser. Les fouilles par l'INRAP/BM sont en cours sur l'ilot C5 et des diagnostics archéologiques sont lancés sur l'ilot C7. Une nouvelle équipe d'architecte coordonnateur et Moe espaces publics à été désigné. Livraison ilot C1 en juin 2023 : 133 logements + démarche d'accompagnement aux changements sur le volet mobilité Ilot C7 environ 100 logements : équipe retenue Le Col, Sobrim, Gironde Habitat. Moe : Lemerou, Fabre de Marien, Let's Grow Ilot C5 : ateliers de préparation en vue du dépôt du PC (90 logements) Ilot C4 : hypothèse d'implantation d'une école et d'un gymnase sur l'ilot C4 avec diminution de la constructibilité, pas de fouilles suite au diagnostic archéologique
		2019/726	29/11/2019				En cours	Avenant 1 Evolution participation concessionnaire changement de compétences Bordeaux Métropole et commune d'Eysines	Participation métropolitaine = 9,348 M€ HT (3,982 M€ Equilibre - 5,366 M€ remise ouvrage); Participation Eysines = 0,078 M€.			
		2019/726	29/11/2019				En cours	Avenant 2. Gestion des trésoreries	Pas d'incidence financière			
		2023/517	01/12/2023				En cours	Avenant 3. Evolution participation concédant	Participation métropolitaine = 9,584 M€ HT (4,219 M€ Equilibre - 5,366 M€ remise ouvrage)			
		2017/835	22/12/2017				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2016	Bilan actualisé = 17,470 M€ HT			
		2018/746	30/11/2018				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2017	Bilan actualisé = 19,351 M€ HT			
		2019/726	29/11/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 19,980 M€ HT			
		2020/328	23/10/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 20,038 M€ HT			
		2021/435	23/09/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 20,084 M€ HT			
		2022/599	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 20,185 M€ HT			
		2023/517	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 20,716 M€ HT			
3.1.7 Bègles - Villenave d'Ornon ZAC Route de Toulouse	BM / LA FAB	2016/29	22/01/2016	17/03/2016	15 ans	13/04/2031	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 2,634 M€	Avance versée en 2016 et 2017 par BM = 2,634 M€	2,634 M€ à rembourser : 1,5 M€ en 2024 et 1,134 M€ en 2028 ou au plus tard au terme	
		2018/746	30/11/2018	15/04/2019	15 ans	13/04/2031	en cours	Avenant 1 : Echancier modifié				
		2019/726	29/11/20219	18/02/2021	2 ans	31/12/2021		Convention tripartite prévoyant le versement de la participation financière d'Eysines à la SPL directement	Participation Eysines = 78 K€ (2021-2022)			
3.1.7 Bègles - Villenave d'Ornon ZAC Route de Toulouse	BM / LA FAB	2016/156	25/03/2016	19/05/2016	10 ans	19/05/2026	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme actualisé à fin 2017 de 92 421 m2 de SP pour 1 340 logements et 8 098 m2 de SP de commerces.	Montant prévisionnel = 37,013 M€ HT dont : - participation BM = 19,759 M€ (8,754 M€ au titre de la participation d'équilibre et 11,005 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participations communales = 1,226 M€ (0,305 M€ pour Villenave d'Ornon et 0,921 M€ pour Bègles). Rémunération de l'aménageur = 3 M€ au global, selon échancier annuel (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).	Participation versée BM = 19,963 M€ HT dont 0 M€ en 2023 Rémunération de l'aménageur = 2 401 K€ dont 270 K€ en 2023		Espaces publics : Livraison des travaux de la phase 2 place Aristide Briand (revêtements et plantations) en juillet 2023 + et livraison de la placette Aurélie Ducros en avril 2024. Point travaux opérateurs Livraison : ilot ABC fin 2023 (68 logements) En chantier : ilot L1 (34 lgts) place Aristide Briand PC obtenu : ilot CA1' (187 lgts) Mise au point des PC : ilots CA1, Labro, CA3 (total d'environ 300 lgts) Fiches de lot en cours de définition : CA3', Labro Simply, Bourlaux Méliés, CA4, CA5 ...
		2018/32	26/01/2018	16/03/2018			En cours	Avenant 1 Evolution participation concessionnaire changement de compétences Bordeaux Métropole et commune Vo et Bègles	Montant prévisionnel révisé = 37,013 M€ HT (inchangé au global) dont : - participation BM = 19,963 M€ (8,754 M€ au titre de la participation d'équilibre et 11,209 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participations communales = 1,022 M€ (0,129 M€ pour Villenave d'Ornon et 0,894 M€ pour Bègles).			
		2019/572	27/09/2019				En cours	Avenant 2. Gestion des trésoreries.	Pas d'incidence financière			
		2018/32	26/01/2018				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2016	Bilan actualisé = 37,013 M€ HT Participation BM = 19,963 M€ Participation Bègles = 0,894 M€ Participation VO = 0,129 M€			
		2018/746	30/11/2018				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2017	Bilan actualisé = 38,364 M€ HT			
		2019/572	27/09/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 38,933 M€ HT			
		2020/412	27/11/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 39,393 M€ HT			
		2022/109	28/01/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 39,516 M€ HT			
		2022/611	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 40,080 M€ HT			
		2023/644	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 40,482 M€ HT			
		3.1.7 Bègles - Villenave d'Ornon ZAC Route de Toulouse	BM/La Fab/ Villenave d'Ornon	2016/156	25/03/2016	19/05/2016	10 ans	19/05/2026	en cours			
2018/750	30/11/2018						en cours	Avenant 1	Echancier modifié			
2019/572	27/09/2019						en cours	Avenant 2	Echancier modifié			
2022/109	28/01/2022						en cours	Avenant 3	Echancier modifié			
2022/611	24/11/2022						en cours	Avenant 4	Echancier modifié			
2018/32	26/01/2018	28/12/2018					Convention tripartite prévoyant le versement de la participation financière de Villenave d'Ornon à la SPL directement	Participation VO = 0,129 K€ (2018,2020,2021)				

Conventions règlementées	Signataires de la convention	N° délibération BM	Date délibération BM	Signature	Durée	Date fin de la convention	En cours ou terminé	Objet de la convention	Montant consenti (avances, garanties d'emprunts, participations)	Montant reçu par la SPL au 31/12/2023	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2023	Avancement au 31/12/2023		
3.1.8 Mérygnac - Marne	BM / LA FAB	2017/481	07/07/2017	28/08/2017	8 ans	20/09/2025	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme actualisé à fin 2017 de 73 798 m2 de SP pour 1 117 logements et 22 144 m2 de SP de commerces.	Montant prévisionnel = 20,576 M€ HT dont : - participation métropolitaine = 14,357 M€ (6,544 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,813 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participation communale (Mérygnac) = 0,046 M€. Rémunération de l'aménageur = 1,6 M€ au global, selon échéancier annuel (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).	Participation versée BM = 14,800 M€ HT dont 4,145 M€ versée en 2023 Rémunération de l'aménageur = 1 450 K€ dont 150 K€ en 2023		Les premiers espaces publics ont été livrés en 2023, soit le parvis (en photo) devant l'îlot B2 (Domofrance/BNP) en mars 2023. Sera livré d'ici l'automne la cour partagée, espace dédié aux circulations douces, entre l'îlot B2/B6. Point travaux opérateurs : Ilot C5, secteur Mendès France, en photo environ 26 logements, livré en mars 2023 Ilot B2 (secteur 4 Chemins), en photo également, livré en 2023, l'ensemble représente 85 logements et environ 2000 m² de surfaces commerciales. B6 sera livré au printemps 2024 A côté de l'îlot B2 (sur l'ancienne concession Peugeot), les travaux sont en cours sur l'îlot B1, îlot qui sera livré en 2024. Les travaux ont également démarré sur l'îlot B7. L'ensemble représente 220logements.		
		2020/52	24/01/2020				En cours	Avenant 1. Gestion des trésoreries.	Pas d'incidence financière					
		2020/494	18/12/2020				En cours	Avenant 2 Evolution participation concédant	Participation globale : 16,606 K€ HT					
		2021/709	25/11/2021				En cours	Avenant 3 Echéancier participation	Pas d'incidence financière					
		2023/529	01/12/2023		5 ans	20/09/2030	En cours	Avenant 4 Evolution participation concédant, rémunération aménageur, prolongation durée	Participation globale : 16,835 K€ HT Rémunération globale : 2,050 K€ Augmentation durée 5 ans					
		2018/831	21/12/2018				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2017	Bilan actualisé = 21,231 M€ HT					
		2020/52	24/01/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 21,236 M€ HT					
		2020/494	18/12/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 19,491 M€ HT					
		2021/709	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 19,785 M€ HT					
		2022/605	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 19,966 M€ HT					
		2023/529	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 21,886 M€ HT					
		2017/481	07/07/2017	28/08/2017	8 ans	20/09/2025	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 8,7 M€				Avance versée en 2018 par BM = 2,1 M€ Reste 6,6 M€	Remboursement prévu 8,700 M€ en 2025
		2018/831	21/12/2018				en cours	Avenant 1 Modification Echéancier						
		2020/52	24/01/2020				en cours	Avenant 2 Modification Echéancier						
2021/709	25/11/2021				en cours	Avenant 3 Modification Echéancier								
2022/605	24/11/2022				en cours	Avenant 4 Modification Echéancier								
3.1.9 Bruges - Petit Bruges	BM / LA FAB	2017/584	29/09/2017	06/02/2018	5 ans	06/02/2023	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de 22 230 m2 de SP pour 260 logements, 3 000 m2 de SP de bureaux, 1 000 m2 de SP de commerces, 350 places de stationnements, un programme d'équipements publics.	Montant prévisionnel = 6,927 M€ HT dont : - participation BM = 0,645 M€ (0,837 M€ au total dont 0,192 M€ à rembourser par la commune); - participation Bruges = 0,192 M€. Rémunération de l'aménageur = 0,370 M€ au global, soit 74 K€ par an.	Participation versée BM = 0,600 M€ HT dont 0 € en 2023 Rémunération de l'aménageur = 442 K€ dont 74 K€ en 2023		La fin des travaux est prévue fin 2024. La période de garantie des espaces verts se termine dans 3 ans (particularité due à la gestion sur site de la compensation environnementale). Point travaux opérateurs : Le programme de Lamotte est livré : logements libres et abordables, bureaux et commerces Le programme de Mésolia et Toit Girondin a une livraison prévue en octobre 2024.		
		2019/573	27/09/2019				En cours	Avenant 1. Modification des équipements publics et du montant de la participation	Participation globale : 1 436 615 € Rémunération : 375 K€ € dont 79 K€ en 2019					
		2021/713	25/11/2021		6 ans		En cours	Avenant 2 Modification durée, échéancier participation et montant rémunération aménageur	Rémunération : 523 K€ €					
		2019/573	27/09/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 7,527 M€ HT					
		2020/330	23/10/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 7,689 M€ HT					
		2021/713	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 7,688 M€ HT					
		2022/592	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 7,688 M€ HT					
		2023/523	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 7,795 M€ HT					
		2017/584	29/09/2017	09/05/2018	5-ans 6 ans	09/05/2023	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 3,3 M€				Avance versée par BM en 2018 = 3,3 M€	3,3 M€ Remboursement en 2024
		2019/573	27/09/2019				en cours	Avenant 1 Modification Echéancier						
2021/713	25/11/2021				en cours	Avenant 2 Modification Echéancier								
3.1.10 Le Haillan - 5 Chemins	BM / LA FAB	2017/768	22/12/2017	20/02/2018	6 ans	20/02/2024	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de 100 000 m2 de terrains aménagés soit 50 000 m2 de SP à destination de locaux d'activité.	Montant prévisionnel = 7,716 M€ HT dont 0 M€ de participation métropolitaine (un boni de liquidation de 0,215 M€ est prévu) ; Rémunération de l'aménageur = 0,616 M€ au global, selon échéancier annuel (161 K€ en 2018, 125 K€ en 2019, 100 K€ en 2020, 80 K€ en 2021 et en 2022 et 70 K€ en 2023).	Participation versée BM = 0 M€ HT Rémunération de l'aménageur = 646 K€ dont 40 K€ en 2023		Les travaux d'aménagement concernant les plantations et le mobilier urbain se sont finalisés en février 2023, y compris les travaux de reprise liés aux occupations illégales ayant eu lieu en 2022. En 2023, La Fab a saisi la Direction de la Nature de Bordeaux Métropole pour réaliser la remise des ouvrages environnementaux d'évitement et de compensation. La commercialisation s'est poursuivie en 2023 et a abouti à la signature d'une promesse de vente, lot G opérateur ESSOR, et aux cessions des lots D et E pour les entreprises Mécacyl et Douglas Fermetures Isolation / Ameau ingénierie. Un contrat de réservation a été signé avec CEBIMO lot B. La fin de l'année 2023 et le début 2024 ont été consacrées aux travaux de clôture de l'opération.		
		2019/658	29/11/2019				En cours	Avenant 1. Gestion des trésoreries	Pas d'incidence financière					
		2021/615	25/11/2021				En cours	Avenant 2. Evolution du boni et de la rémunération aménageur	Participation boni : 112 064 € Rémunération : 664 K€					
		2023/542	01/12/2023				En cours	Avenant 3. Opérations de clôture						
		2019/658	29/11/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan inchangé = 7,716 M€ HT					
		2020/420	27/11/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 7,717 M€ HT					
		2021/615	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 7,821 M€ HT					
		2022/628	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 7,822 M€ HT					
		2023/542	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 7,478 M€ HT					
		2018/142	23/03/2018	16/04/2018	6 ans	17/05/2024	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 6,7 M€				Versée par BM en 2018 = 1,2 M€ et 5,5 M€ en 2020	6,7 M€ à rembourser en 2024
2019/658	29/11/2019				en cours	Avenant 1 Modification Echéancier								

Conventions règlementées	Signataires de la convention	N° délibération BM	Date délibération BM	Signature	Durée	Date fin de la convention	En cours ou terminé	Objet de la convention	Montant consenti (avances, garanties d'emprunts, participations)	Montant reçu par la SPL au 31/12/2023	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2023	Avancement au 31/12/2023	
3.1.11 Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV	BM / LA FAB	2018/198	27/04/2018	27/04/2018	4 ans	21/09/2022	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de 30 500 m2 de terrains aménagés cessibles soit 12 200 m2 de SP de locaux d'activité. Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Montant prévisionnel = 2,824 M€ HT dont : - participation BM = 0,419 M€ (dont l'intégralité au titre de la participation d'équilibre); - participation Saint-Médard-en-Jalles = 0 M€. Rémunération de l'aménageur = 223 K€ au global, selon échéancier annuel (67 K€ en 2018 et 2019, 45 K€ en 2020, 22 K€ en 2021 et 2022). Avance consentie = 1,950 M€	Participation versée BM = 0,419 M€ HT dont 0 € en 2023 Rémunération de l'aménageur = 258 K€ dont 35 K€ en 2023		Tous les travaux sont terminés. Les espaces publics sont ouverts au public depuis 2021. Le PTO a arrêté en mai 23 la remise et la rétrocession de tous les ouvrages réalisés dans le cadre de la concession, y compris les ouvrages de compensation. A ce jour, les ¾ des terrains sont commercialisés ou réservés. 2 entreprises sont installées Batiformes et Aircalo, les travaux de TemSega sont en cours, 2 à 5 lots sont réservés pour le projet Way4Space en cours de définition. L'année 2024 sera consacrée aux travaux de clôture de l'opération.	
		2019/659	29/11/2018				En cours	Avenant 1. Gestion des trésorerie	Pas d'incidence financière				
		2022/403	08/07/2022				En cours	Avenant 2. Augmentation durée Rémunération aménageur	Augmentation durée 2 ans Rémunération Aménageur = 293 616 €				
		2019/659	29/11/2018				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan inchangé = 2,824 M€ HT				
		2020/419	27/11/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan inchangé = 2,824 M€ HT				
		2021/710	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan inchangé = 2,824 M€ HT				
		2022/403	08/07/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan inchangé = 2,824 M€ HT				
		2023/541	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan inchangé = 2,659 M€ HT				
		2018/198	27/04/2018	27/04/2018	4 ans	21/09/2022	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL		Avance consentie = 1,950 M€	Avance non mobilisée	Avance non mobilisée	
		2019/659	29/11/2018					Avenant 1. Modification du rythme d'avance de trésorerie (versement et remboursement).					
2022/403	08/07/2022					Avenant 2. Modification cadencement de l'avance							
3.1.12 Gradignan - ZAC centre ville	BM / LA FAB	2018/266	27/04/2018	24/08/2018	15 ans	30/08/2033	en cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de : 84 400 m2 de SP pour 1 000 logements 10 200 m2 de SP de commerces, services ou bureaux un programme d'équipements publics.	Montant prévisionnel = 46,172 M€ HT dont : - participation métropolitaine = 9,145 M€ (dont 1,610 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,535 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participation communale (Gradignan) = 2,550 M€. Rémunération de l'aménageur = 2,950 M€ au global, selon échéancier annuel (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).	Participation versée BM = 8,852 M€ HT dont 2,083 M€ versée en 2023 Rémunération de l'aménageur = 1 161 K€ dont 300 K€ en 2023		Les délibérations du CCAS de Bordeaux autorisant la cession à la Fab ont été annulées. La Fab et le CCAS ont fait appel. La procédure d'expropriation a été engagée et la révision du legs doit être engagée. L'acquisition de la seconde tranche du foncier Ville est en cours et la délibération communale est programmée en juin 2024. La construction du groupe scolaire du centre est en cours et sa livraison est prévue en septembre 2025.	
		2019/576	27/09/2019				en cours	Avenant 1. Gestion des trésoreries	Pas d'incidence financière				
		2021/707	25/11/2021				en cours	Avenant 2. Evolution montant participation	Participation = 10,145 M€ HT				
		2023/535	01/12/2023				en cours	Avenant 3. Evolution participation concédant	Participation = 15,382 M€ HT				
		2019/576	27/09/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan inchangé = 46,172 M€ HT				
		2020/411	27/11/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 49,126 M€ HT				
		2021/707	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 50,292 M€ HT				
		2022/612	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 50,589 M€ HT				
		2023/535	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 54,450 M€ HT				
		2018/266	27/04/2018	23/10/2018	15 ans	30/08/2033	encours	Convention tripartite prévoyant le versement de la participation financière de Gradignan à la SPL directement	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.				
2023/535	01/12/2023				encours	Avenant 1. Evolution participation commune	Participation commune = 0,412 M€ versée en 2028						
3.1.13 Le Haillan - ZAC Cœur de ville	BM / LA FAB	2018/264	06/07/2015	01/08/2018	10 ans	14/08/2028	en cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de : 32 000 m2 de SP pour 500 logements 1 000 m2 de SP de commerces, activités et services un programme d'équipements publics.	Montant prévisionnel = 14,003 M€ HT dont : - participation métropolitaine = 7,338 M€ (dont 0,252 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,086 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participation communale (Le Haillan) = 0 M€. Rémunération de l'aménageur = 1,1 M€ au global, selon échéancier annuel (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).	Participation versée BM = 3,919 M€ HT dont 0 € versé en 2023 Rémunération de l'aménageur = 687 K€ dont 100 K€ en 2023		La majorité des fonciers nécessaires à l'opération est acquis (reste deux gros tènements fonciers). L'arrêté de cessibilité a été délivré et la procédure d'expropriation est engagée. Concernant le dossier CNPN, l'arrêté préfectoral a été reçu fin 2023 qui permet le lancement des travaux. Les travaux ont démarré par les démolitions du premier lot en lien avec la démarche de réemploi. Ilot 7 : dépôt PC mais blocage financier du projet + liquidation de l'agence d'architecte. Reprise de la fiche de lot et consultation d'une nouvelle moe. Ilot 1 : lancement consultation – choix du lauréat prévue début juillet 2024. Reprise des ilots 6 et 8 afin de garantir leur sortie.	
		2019/723	29/11/2019				en cours	Avenant 1. Gestion des trésoreries	Pas d'incidence financière				
		2023/524	01/12/2023				en cours	Avenant 2. Evolution participation concédant	Participation globale : 11,141 K€ HT				
		2019/723	29/11/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 14,673 M€ HT				
		2020/335	23/10/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 15,863 M€ HT				
		2021/711	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020 (Pas de CRFA 2021)	Bilan actualisé = 15,713 M€ HT				
		2023/524	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2021+ 2022	Bilan actualisé = 20,943 M€ HT				

Conventions règlementées	Signataires de la convention	N° délibération BM	Date délibération BM	Signature	Durée	Date fin de la convention	En cours ou terminé	Objet de la convention	Montant consenti (avances, garanties d'emprunts, participations)	Montant reçu par la SPL au 31/12/2023	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2023	Avancement au 31/12/2023
3.1.14 Mérignac - Soleil	BM / La FAB	2018/449	06/07/2018	24/08/2018	15 ans	30/08/2033	en cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de : 210 000 m2 de SP pour 2 800 logements 90 000 m2 de SP de commerces, activités et services un programme d'équipements publics.	Montant prévisionnel = 65,222 M€ HT dont : - participation métropolitaine = 51,174 M€ (dont 1,469 M€ au titre de l'effort d'aménagement et 49,705 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participation communale (Mérignac) = 2,2 M€. Rémunération de l'aménageur = 3,950 M€ au global, selon échéancier annuel (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).	Participation versée BM = 24,562 M€ HT dont 7,867 M€ versée en 2023 Rémunération de l'aménageur = 1 557 K€ dont 370 K€ en 2023		Arrêté de DUP obtenu en novembre 2023 – lancement des dossiers de cessibilité foncière avec demande de procédure d'urgence sur les fonciers de la phase 1 des travaux d'espaces publics Recomposition de l'équipe de maîtrise d'œuvre (LIST en tant qu'architecte urbaniste) et lancement de la mise à jour du plan guide. Démarrage des travaux d'aménagement des espaces publics phase 1 en juillet 2023 (livré en partie en novembre 2023) Livraison des îlots 4.3 (Fiat) – Park avenue réalisée pour 2 bâtiments (A et C), livraison du 3eme et dernier bâtiment (B) en juin 2025 et îlots 9.12 et 9.6.1 (Castorama) – Parc Mirepin/ Oasis urbaine réalisée pour 2 bâtiments (Corylus et Charmes), 1 bâtiment livré en janvier 2025, 1 bâtiment pour juin 2025 et 1 bâtiment en attente de démarrage du chantier. Suivi France 2030 : Poursuite des études France 2030 (renaturer les sols à grande échelle, accompagner le changement de modèles de la zone d'activités commerciales, développer de nouvelles façons de construire) Les travaux de la Base de Réemploi sont achevés. Recherche avec BM des solutions de reprise du local
		2021/5	29/01/2021					Avenant 1 Evolution participation concédant	Participation globale : 55,787 K€ HT			
		2020/46	24/01/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan inchangé = 65,222 M€ HT			
		2021/06	29/01/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan inchangé = 65,501 M€ HT			
		2021/710	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 65,512 M€ HT			
		2022/604	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 65,532 M€ HT			
	2023/528	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 65,588 M€ HT				
	BM / La Fab / Mérignac	2018/449	06/07/2018	16/08/2018	15 ans	30/08/2033	en cours	Convention tripartite prévoyant le versement de la participation financière de Gradignan à la SPL directement	La participation financière versée par la commune de Mérignac de 2,2 M€ HT sera versée directement à la SPL suivant un échéancier allant de 2022 à 2032.			
3.1.15 Pessac - Pontet Sud	BM/La Fab	2019/382	21/06/2019	10/09/2019	7 ans	01/01/2026	en cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Périmètre d'environ 7 hectares. Programme de : 24 850 m2 de SDP pour 330 logements des équipements publics : travaux de voirie, de réseaux et espaces verts. un programme d'équipements publics.	Montant prévisionnel = 11,235 M€ HT dont : - participation BM = 3,051 M€ ; - participation Pessac = 0,337 M€. Rémunération de l'aménageur = 0,9 M€ au global, selon échéancier annuel (100 K€ en 2019, 220 K€ en 2020, 210 K€ en 2021, 180 K€ en 2022, 90 K€ en 2023, 50 K€ de 2024 à 2025).	Participation versée BM = 2,610 M€ HT dont 0,110 M€ est versée en 2023 Rémunération de l'aménageur = 760 K€ dont 150 K€ en 2023		Concernant la phase 1 des travaux publics (correspondant au périmètre du PAE) les OPR ont été réalisés en mars 2024, la remise d'ouvrage et les rétrocessions de terrains liées sont en cours. Point travaux opérateurs PC de l'îlot F : dépôt le 02/03/2023 – obtention 26/07/23 PC de l'îlot E : dépôt le 03/04/2023 – obtention octobre 23 PC de l'îlot D : dépôt le 23/01/24 – en instruction Lancement consultation opérateur concepteurs îlots A et B : reportés à fin 2024 au plus tôt
		2020/496	18/12/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan inchangé = 11,235 M€ HT			
		2021/712	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan inchangé = 11,235 M€ HT			
		2022/610	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan inchangé = 11,235 M€ HT			
		2023/645	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan inchangé = 11,235 M€ HT			
3.1.16 Bruges - Terrefort	BM/La Fab	2022/320	20/05/2022	30/11/2022	8 ans	30/11/2030	en cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Périmètre d'environ 6,5 hectares. Programme de : 38 850 m2 de SDP pour 370 logements, 9 583 m² de bureaux, 1 016 m² de locaux artisans, 3 617 m² de surfaces commerciales des équipements publics : travaux de voirie, de réseaux et espaces verts. un programme d'équipements publics, 800 places de stationnement privé	Montant prévisionnel = 7,458 M€ HT dont : - participation BM = 7,458 M€ HT de remise d'ouvrage Rémunération de l'aménageur = 0,990 M€ au global, selon échéancier annuel (75 K€ en 2022, 175 K€ de 2024 à 2025, 150 K€ en 2026, 75 K€ de 2027 à 2028, 60 K€ en 2029, 31 K€ en 2030).	Participation versée BM = 0 € HT dont 0 € est versée en 2023 Rémunération de l'aménageur = 250 K€ dont 238 K€ en 2023		Procédures administratives : DLE, DDEP. Le DCE est en cours de finalisation pour des travaux d'espaces publics fin 2024. Acquisition à BM et revente îlot n°1 à DBI. Îlots en cours : les travaux sont en cours sur l'îlot 5 (350 logements et commerces) pour une prévisionnelle au T4 2024 et l'îlot 1 (10 800 m² de bureaux artisanat) pour une livraison de la tranche 1 prévue en septembre 2025.
		2023/521	01/12/2023					Avenant 1 Evolution participation concédant	Participation globale : 9,781 K€ HT			
		2023/521	01/12/2023				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 12,707 M€ HT			

Glossaire :

BM	Bordeaux Métropole
CRFA	Compte-rendu financier et d'activité
OIM	Opération d'intérêt métropolitain
SP	Surface plancher
ZAC	Zone d'aménagement concerté



ANNEXE 2 -

Rapport de gestion du Conseil d'administration à l'Assemblée Générale Ordinaire

Exercice 2023

Sommaire

1. La vie de la société	4
1.1. L'actionnariat.....	4
1.2. Les dirigeants.....	5
1.3. Les administrateurs, les commissaires aux comptes	5
1.4. Les ressources humaines.....	9
1.5. Le contrôle analogue	10
1.6. Les faits marquants	10
1.7. Rapport sur le gouvernement d'entreprise.....	11
2. Activité opérationnelle de l'exercice	13
2.1. Programme Habiter, s'épanouir - 50 000 logements accessibles par nature	14
2.1.1. Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche	14
2.1.2. Mission 2 : Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement.....	14
2.1.3. Mission 3 : Ingénierie foncière.....	16
2.2. Programme Entreprendre, travailler dans la métropole.....	17
2.2.1. Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche	17
2.2.2. Mission 2 : Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement.....	17
2.2.3. Mission 3 : Ingénierie foncière.....	19
2.2.4. Mission 4 : Réemploi.....	19
2.3. Convention foncière n°2 – 2023/2033	19
2.4. Concessions d'aménagement.....	21
3. La communication	24
4. Les dépenses de recherche et de développement	26
4.1. La convention avec Nobatek-INEF4 pour le développement d'un outil d'évaluation de l'impact environnemental des opérations de La Fab	26
4.1.1. Les besoins et attentes de La Fab	26
4.1.2. Les enjeux et les objectifs du projet de Recherche et Développement	26
4.1.3. L'engagement financier	26
4.2. Une convention de recherche et de développement avec Nobatek-INEF4 pour le développement de modules complémentaires à NEST, permettant l'évaluation Qualité de l'Air et Nature en ville pour Optimiser la Performance Environnementale des Aménagements (QANOPEA). 26	
4.2.1. Les partenariats.....	26
4.2.2. L'engagement financier	26
4.3. Une convention de recherche-actions avec Nobatek-INEF4 pour la performance économique et environnementale de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.....	27
4.3.1. Les partenariats.....	27
4.3.2. L'engagement financier	27

5. Les dividendes	28
6. Les perspectives : l'accord-cadre 2021-2026, marchés subséquents 2023.....	29
7. Evènements depuis la clôture de l'exercice	30
8. Présentation des comptes de l'exercice 2023	31
8.1. Les comptes du bilan	32
8.1.1. La société	33
8.1.2. La convention foncière.....	34
8.1.3. Les concessions d'aménagement	35
8.2. Les comptes du résultat	37
8.2.1. La société	37
8.2.2. La convention foncière.....	40
8.2.3. Les concessions d'aménagement	40
8.3. Informations sur les délais de paiement	43

1. La vie de la société

La Fabrique de Bordeaux Métropole [La Fab], société publique locale, a été constituée en mars 2012 (sous le nom La Fabrique métropolitaine de la communauté urbaine de Bordeaux) à l'initiative de Bordeaux Métropole (ex La Cub) et avec l'ensemble des communes constituant à l'époque La Cub.

Conformément aux statuts des sociétés publiques locales, c'est une société anonyme régie par le droit privé et dont le capital est entièrement détenu par des collectivités.

1.1. L'actionariat

Le capital de la société, entièrement libéré, s'élève à 2 000 000 € répartis de la manière suivante :

Actionnaires	Montant souscrit	Nombre d'actions	% de détention du capital
Ambarès et Lagrave	17 160 €	1 716	0,86%
Ambès	4 450 €	445	0,22%
Artigues-près-Bordeaux	8 590 €	859	0,43%
Bassens	8 720 €	872	0,44%
Bègles	35 240 €	3 524	1,76%
Blanquefort	20 520 €	2 052	1,03%
Bordeaux	160 000 €	16 000	8,00%
Bouliac	4 090 €	409	0,20%
Bruges	17 900 €	1 790	0,90%
Carbon-Blanc	9 160 €	916	0,46%
Cenon	29 890 €	2 989	1,49%
Eysines	25 470 €	2 547	1,27%
Floirac	20 790 €	2 079	1,04%
Gradignan	30 670 €	3 067	1,53%
Le Bouscat	30 790 €	3 079	1,54%
Le Haillan	11 480 €	1 148	0,57%
Le Taillan-Médoc	11 480 €	1 148	0,57%
Lormont	27 320 €	2 732	1,37%
Martignas-sur-Jalle	9 600 €	960	0,48%
Mérignac	100 000 €	10 000	5,00%
Parempuyre	9 610 €	961	0,48%
Pessac	90 000 €	9 000	4,50%
Saint-Aubin-de-Médoc	7 440 €	744	0,37%
Saint-Louis-de-Montferrand	2 710 €	271	0,14%
Saint-Médard-en-Jalles	36 130 €	3 613	1,81%
Saint-Vincent-de-Paul	1 430 €	143	0,07%
Talence	54 280 €	5 428	2,71%
Villenave d'Ornon	38 680 €	3 868	1,93%
Bordeaux Métropole	1 176 400 €	117 640	58,82%
TOTAL	2 000 000 €	200 000	100,00%

Le Conseil d'administration du 23 mars 2021, conformément à l'article 14 des statuts, a donné son agrément à la cession de 960 actions de Bordeaux Métropole à la commune de Martignas-sur-Jalle, pour un montant total de 9 600 euros.

Bordeaux Métropole conserve 117 640 actions représentant 58.82 % du capital social. Cette cession ne modifie pas la qualité d'actionnaire majoritaire de Bordeaux Métropole et n'a pas d'incidence sur sa représentation au sein du Conseil d'administration de La Fab, où elle continue de bénéficier de 10 sièges d'administrateurs. La Commune de Martignas-sur-Jalle détient 960 actions représentant 0.48 % du capital social. Elle intègre l'Assemblée spéciale de La Fab.

1.2. Les dirigeants

La Présidente du Conseil d'administration, Madame Christine Bost représentante de Bordeaux Métropole, a été désignée par délibération du Conseil d'administration le 24 septembre 2020, pour la durée de son mandat d'administratrice. Elle a également été désignée en tant que Directrice générale, dans les mêmes conditions.

Le Directeur général délégué, Monsieur Jérôme Goze a été désigné par délibération du Conseil d'administration du 13 juin 2019 et ce à compter du 1^{er} septembre 2019 et jusqu'au 31 août 2024. Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur général délégué.

1.3. Les administrateurs, les commissaires aux comptes

Le Conseil d'administration est composé de la manière suivante au 31 décembre 2023 :

Administrateur	Collectivité
Représentants Bordeaux Métropole	
Mme Christine Bost - Présidente Directrice Générale	Bordeaux Métropole
Mme Marie-Claude Noël - Vice Présidente	Bordeaux Métropole
Mme Pascale Bru	Bordeaux Métropole
Mme Typhaine Cornacchiari	Bordeaux Métropole
M. Jacques Mangon	Bordeaux Métropole
M. Jérôme Pescina	Bordeaux Métropole
M. Jean-Jacques Puyobrau	Bordeaux Métropole
M. Benoit Rautureau	Bordeaux Métropole
M. Bastien Rivières	Bordeaux Métropole
Mme Nadia Saadi	Bordeaux Métropole
Représentant Bordeaux	
M. Jean-Baptiste Thony	Bordeaux
Représentant Mérignac	
M. Thierry Trijoulet	Mérignac
Représentant Pessac	
M. Ludovic Bideau	Pessac
Représentants Assemblée Spéciale	
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Assemblée Spéciale
M. Gwénaél Lamarque	Assemblée Spéciale
Mme Anne Lépine	Assemblée Spéciale
M. Alexandre Rubio	Assemblée Spéciale
M. Jean Touzeau	Assemblée Spéciale

Au cours de l'exercice, les changements sont les suivants :

- Conseil d'administration du 21 septembre 2023 : M. Thony en remplacement de M. Blanc en tant que représentant de Bordeaux

- Informations concernant les mandataires sociaux

L'article L 225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce modifié par la Loi n° 2011-420 du 15 mai 2011 et la Loi de Sécurité Financière d'août 2003 fait obligation aux sociétés anonymes, dans le cadre du rapport de gestion, de donner la liste des mandats ou fonctions exercés dans toute société durant l'exercice écoulé par chacun des mandataires sociaux.

Liste des mandats ou fonctions exercées sur la première période de 2023 par chacun des mandataires sociaux :

Madame Christine Bost

- Maire de la commune d'Eysines

- Vice-Présidente de Bordeaux Métropole
- Présidente Directrice Générale La Fab
- Administratrice Gironde Habitat, BMA
- Membre du Conseil de surveillance de l'Aéroport de Bordeaux-Mérignac

Madame Marie-Claude Noël

- Conseillère municipale de la commune de Bordeaux
- Conseillère métropolitaine de Bordeaux Métropole
- Vice-Présidente La Fab
- Présidente BMA
- Administratrice Incité, Ecole d'Enseignement Supérieur d'Art de Bordeaux

Monsieur Alexandre Rubio

- Maire de la commune de Bassens
- Conseiller Délégué de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab, Président de l'Assemblée Spéciale
- Administrateur BME, GPMB, Mésolia, CDG33

Monsieur Ludovic Bideau

- Conseiller municipal de la commune de Pessac
- Administrateur La Fab
- Chargé des relations entreprises à la fédération française du bâtiment de la Gironde (depuis juin 2023)

Madame Pascale Bru

- Adjointe au Maire de la commune de Saint-Médard-en-Jalles
- Conseillère métropolitaine de Bordeaux Métropole
- Administratrice La Fab
- Administratrice Société Bordelaise des Equipements Publics d'Exposition et de Congrès (S.B.E.P.E.C), EPPC Scène nationale Carré-Colonnes

Madame Typhaine Cornacchiari

- Conseillère municipale de la commune de Bègles
- Conseillère métropolitaine de Bordeaux Métropole
- Administratrice La Fab
- Administratrice MIN de Bordeaux Brienne

Madame Frédérique Fabre-Tabourin

- Adjointe au Maire de la commune de Talence
- Administratrice La Fab
- Associée SCI du Domaine du Camp
- Assistante parlementaire d'Alain Cazabonne - Sénateur de la Gironde

Monsieur Gwenaël Lamarque

- Adjoint au Maire de la commune du Bouscat
- Conseiller métropolitain de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab

Madame Anne Lépine

- Conseillère municipale de la commune de Cenon

- Administratrice La Fab
- Administratrice Collège Jean Jaurès et collège Jean Zay de Cenon, lycée de la Morlette de Cenon

Monsieur Jacques Mangon

- Elu de la commune de Saint-Médard-en-Jalles
- Conseiller métropolitain de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Administrateur de Bordeaux-Métropole-Energies, CCAS de Saint-Médard-en-Jalles, SPL Bordeaux Aéroport

Monsieur Jérôme Pescina

- Maire de la commune de Martignas sur Jalle
- Conseiller métropolitain de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Administrateur CDG33

Monsieur Jean-Jacques Puyobrau

- Maire de la commune de Floirac
- Vice-Président de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Administrateur Aquitanis

Monsieur Benoit Rautureau

- Adjoint au Maire de la commune de Pessac
- Conseiller métropolitain de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab

Monsieur Bastien Rivières

- Adjoint au Maire de la commune de Mérignac
- Conseiller métropolitain de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Président du Conseil d'administration SAEML GERTRUDE
- Administrateur Collège de Capeyron, SPL Bordeaux Aéroport

Madame Nadia Saadi

- Adjointe au Maire de la commune de Bordeaux
- Conseillère métropolitaine de Bordeaux Métropole
- Administratrice La Fab
- Administratrice Société Bordelaise des Equipements Publics d'Exposition et de Congrès (S.B.E.P.E.C), Gironde Développement, MIN de Bordeaux Brienne, Lycée Camille Julian
- Membre de l'Assemblée Générale de l'Agence France Locale
- Membre du Conseil de surveillance du GPMB

Monsieur Jean-Baptiste Thony

- Conseiller municipal de la commune de Bordeaux
- Conseiller métropolitain de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Administrateur Lycée Montaigne, Université de Bordeaux Montaigne

Monsieur Jean Touzeau

- Maire de la commune de Lormont
- Vice-Président de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Administrateur Clairssienne, SEM Mont des Lauriers, Régie d'aménagement de gestion et d'exploitation des équipements fluviaux de Bordeaux Métropole, Lycées Professionnel des Métiers Jacques Brel, Général et Technologique Elie Faure et polyvalent Les Iris de Lormont
- Membre du Conseil de surveillance de CDC Habitat

Monsieur Thierry Trijoulet

- Adjoint au Maire de la commune de Mérignac
- Administrateur La Fab
- Administrateur BMA, SPL Aéroparc

L'Assemblée Spéciale se compose de la manière suivante :

Collectivité	Représentant
Ambarès et Lagrave	M. Gérard Lagofun
Ambès	M. Gilbert Dodogaray
Artigues-près-Bordeaux	M. Thierry Lureaud
Bassens	M. Alexandre Rubio
Bègles	M. Olivier Goudichaud
Blanquefort	Mme Véronique Ferreira
Bouliac	M. Henri Maillot
Bruges	Mme Brigitte Terraza
Carbon-Blanc	M. Arnaud Coulet
Cenon	Mme Anne Lépine
Eysines	Mme Evelyne Frénais
Floirac	M. Jean-Jacques Puyobrau
Gradignan	Mme Stéphanie Ortola
Le Bouscat	M. Gwénaél Lamarque
Le Haillan	Mme Monique Dardauid
Le Taillan-Médoc	Mme Marie Fabre
Lormont	M. Jean Touzeau
Martignas-sur-Jalle	M. Jérôme Pesca
Parempuyre	Mme Béatrice De François
Saint-Aubin-de-Médoc	M. Francis Riether
Saint-Louis-de-Montferrand	M. Jacky Bachelier
Saint-Médard-en-Jalles	M. Jean-Luc Trichard
Saint-Vincent-de-Paul	M. Gilles Beraud Sudreau
Talence	Mme Frédérique Fabre-Tabourin
Villeneuve d'Ornon	M. Michel Poignonec

Au cours de l'exercice, les changements sont les suivants :

- Assemblée Spéciale du 23 mars 2023 : Mme De François en tant que représentante de Parempuyre
- Assemblée Spéciale du 15 juin 2023 : M. Dodogaray en remplacement de M. Subrenat en tant que représentant d'Ambès ; M. Poignonec en remplacement de M. Pujol en tant que représentant de Villeneuve d'Ornon.

- Les commissaires aux comptes

Noms des commissaires aux comptes	Durée du mandat	Date de la nomination
Titulaire : KPMG SA	6 ans	AG du 13-06-2019

1.4. Les ressources humaines

- Le personnel

Au 31 décembre les effectifs de la société sont de 35 personnes (26 femmes et 9 hommes), soit 32 CDI et 3 CDD. On dénombre 28 cadres et 7 employés.

Organigramme de La Fab au 31/12/2023



La société est régie par la Convention Collective Syntec, comme la plupart des sociétés d'aménagement.

- La formation

Les dépenses de formation ont représenté sur l'exercice un montant de 43 781 € dont 1 750 € ont été financés par l'OPCO Atlas et 42 031 € par la société.

Etat des formations au 31 décembre 2023

	Participants	2023	Financement FAFIEC	Nbre de jours
DECARBONATION	35	1 650,00	-	17,5 jours
COMMANDE/MARCHE/REGLEMENTATION	6	4 180,00	-	7 jours
PARCOURS METIERS	76	33 115,26	1 750,00	94,6 jours
DIVERS - Déontologie/Secourisme/AIPR	41	4 835,93	-	23,5 jours
MATINALES - Plan Climat/Mobilités	66	-	-	38 jours
Total	224,00	43 781,19	1 750,00	180,6 jours

Le ratio Nombre de salariés / Nombre de jours de formation s'établit à près de 5 jours de formation par salariés par an.

1.5. Le contrôle analogue

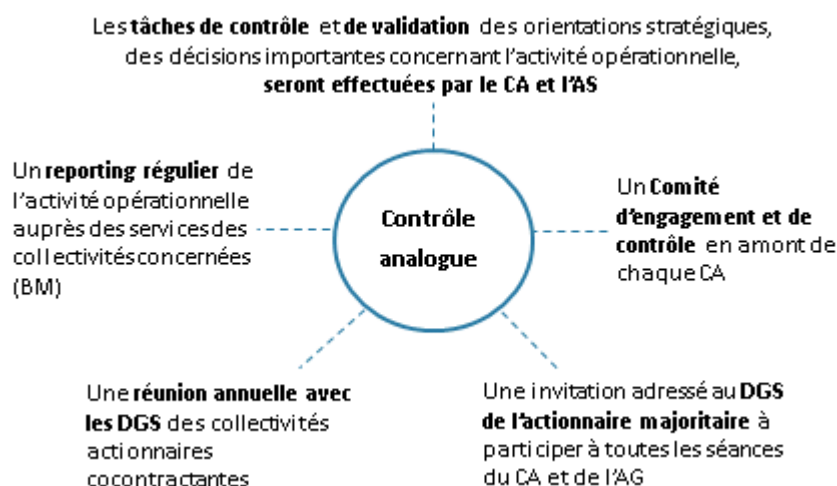
Depuis la rédaction du règlement intérieur de La Fab en 2012, la réglementation et la jurisprudence portant sur le contrôle analogue ont évolué. Ce dernier porte sur les 2 axes suivants :

- **Les orientations stratégiques**, comme le budget ou bien le plan à moyen terme pluriannuel
- **Les décisions importantes de la société** comme par exemple l'engagement de La Fab dans des concessions mobilisant beaucoup de ressources en interne, ou bien l'engagement dans de nouveaux projets structurants.

Le contrôle analogue exercé par les Collectivités s'effectue par l'intermédiaire de leurs représentants au Conseil d'administration, avec l'appui, le cas échéant, de leurs services.

Conformément au règlement intérieur amendé en ce sens en 2018, les diverses réunions prévues au titre du contrôle analogue ont été organisées :

- Un reporting régulier de l'activité opérationnelle auprès des services de Bordeaux Métropole. Ce document fait l'objet d'un échange avec les services de Bordeaux Métropole (Direction générale de l'aménagement) et le Comité d'engagement et de contrôle.
- Un Comité d'engagement et de contrôle en amont de chaque Conseil d'administration
- La réunion annuelle avec les DGS des collectivités cocontractantes qui s'est tenue le 11 mai 2023.



1.6. Les faits marquants

- **Contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre Régionale des comptes**

La Chambre Régionale des Comptes de la Nouvelle Aquitaine (CRC) a notifié à La Fab un contrôle des comptes et de la gestion le 22 novembre 2023.

Il s'agit du premier contrôle par la CRC de la structure depuis sa création, il est donc normal que l'établissement le soit, celui-ci gérant de l'argent public. Le contrôle porte sur les 6 derniers exercices : 2018-2023.

La réunion d'ouverture s'est tenue le 12 décembre dans les locaux de l'entreprise en présence de la Présidente directrice générale, du directeur général délégué et de la directrice administrative et financière. Le questionnaire n°1 de la CRC a été communiqué à La Fab le même jour avec un retour demandé le 15 janvier 2024.

▪ **Code de déontologie – Formation Equipe 2023**

Pour mémoire, les principes qui figurent dans ce code constituent, au-delà des obligations légales et réglementaires, le socle commun des règles de comportements et pratiques qui doivent guider la société en toutes circonstances. Ils s'inscrivent en parfaite adéquation et complémentarité avec la charte des valeurs des entreprises publiques locales adoptée par la Fédération des Élus des entreprises publiques locales en juillet 2020. Le code de déontologie a été approuvé par le Conseil d'administration du 8 décembre 2022.

Une sensibilisation sur les règles déontologiques et la probité a eu lieu en octobre 2023, dispensée par un avocat spécialisé Maître Mazon. L'objectif consistait à sensibiliser l'ensemble de l'équipe, et plus encore, d'apporter un cadre au sein de l'entreprise : Si un salarié sent qu'un sujet lui semble délicat, ou bien si ce salarié ne se sent pas bien vis-à-vis d'un sujet ou d'une situation, alors cela signifie qu'il est temps de se poser collectivement pour y réfléchir collectivement. Saisir son manager direct ou bien la direction fait partie des bons réflexes à adopter afin de ne pas rester isolé avec sa question ou son problème. Et le collectif est là aussi pour lever un doute, clarifier une situation, adopter la bonne prise de décision.

▪ **Réorganisation**

Le processus de réorganisation de l'entreprise, engagé à l'automne 2022 et accompagné par le bureau de conseil Plein Sens, s'est poursuivi en 2023 sur nos processus de projets, notre organisation en matière de suivi de travaux, sur les circuits de diffusion de l'information, sur les modalités du rendu compte et enfin sur la mise en place d'un dispositif de délégation de signature. Avec l'appui de Plein Sens, des groupes de travail sont actuellement organisés sur ces thématiques et doivent déboucher sur une organisation devant améliorer le service rendu tant en interne qu'en externe courant 2024.

1.7. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Conformément aux nouvelles dispositions prévues dans l'ordonnance du 12 juillet 2017 2017-11-62 articles 225-37, 225-68, et 226-10-1, le Conseil d'administration d'une société anonyme doit présenter à partir de l'assemblée générale de 2018, un rapport sur le gouvernement d'entreprise. Doivent ainsi y figurer :

- La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice (cf point 1.3 du présent rapport);
- Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. La Fab n'est pas concernée par ce point, La Fab n'ayant pas conclu de telles conventions ;
- Le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires pour les augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice. La Fab n'est pas concernée par ce point, aucune délégation en cours n'ayant été accordée ;

- Aucune modification n'est intervenue dans le choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L. 225-51-1 du même code (art. L. 225-37-4 nouveau du code de commerce). L'exercice de la direction générale de la société a été prévu aux termes du conseil d'administration du 13 juin 2014, du 13 juin 2019 et du 24 septembre 2020 :
 - *Il a été proposé que la fonction de Directeur Général soit cumulée avec celle de Président et donc que la Présidente Mme Bost soit Présidente Directrice Générale et que cette fonction ne soit pas rémunérée. Son rôle est d'être la représentante légale de l'entreprise dans l'ensemble de ses actes et d'avoir des fonctions exécutives (Conseil d'administration du 24/09/2020)*
 - *M. Mangon propose M. Jérôme Goze comme nouveau Directeur Général délégué pour une durée de 5 ans (Détachement) avec les conditions suivantes : il aura par délégation du Directeur Général les mêmes pouvoirs que ce dernier. Il a été reconduit dans ses fonctions en 2019 dans les mêmes conditions.*

2. Activité opérationnelle de l'exercice

Depuis 2012, Bordeaux Métropole, a confié à La Fab, plusieurs marchés d'assistance et d'expertise sur l'animation, le pilotage et la mise en œuvre pré-opérationnelle du programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », en étoffant progressivement ses missions au fur et à mesure que le dispositif entrait en phase directement opérationnelle.

Par délibération du 11 décembre 2020, le conseil de Bordeaux Métropole a validé l'accord-cadre 2021-2026 de mise en œuvre opérationnelle par la Fab de deux programmes :

- Le programme Habiter, s'épanouir qui a pour objectif la réalisation d'une offre de logements de qualité, accessible économiquement et développée à proximité des axes de transport public
- Le programme Entreprendre, travailler visant à produire une offre foncière et immobilière à vocation économique, diversifiée et bien répartie sur le territoire, de manière à répondre aux besoins de l'ensemble des acteurs et activités économiques nécessaires au développement de l'emploi et à la compétitivité de la métropole

Les missions confiées au titulaire concernant le programme « Habiter, s'épanouir » et le programme « Entreprendre, travailler » sont les suivantes :

- L'appui à la collectivité pour l'animation et la coordination des programmes
- La préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement
- L'action foncière qui peut comprendre :
 - L'ingénierie foncière conduisant aux acquisitions ;
 - L'acquisition et le portage.
- Une mission Réemploi est intégrée au programme « Entreprendre, travailler », afin de poursuivre le développement de la démarche réemploi Refair et de contribuer à l'élaboration de la stratégie métropolitaine en matière d'économie circulaire BTP et d'assurer son déploiement opérationnel.

Concernant l'action foncière, seule l'ingénierie est comprise dans le présent accord cadre ; l'acquisition et le portage faisant l'objet d'une convention particulière.

Pour permettre l'exécution annuelle de cet accord-cadre, Bordeaux Métropole délibère chaque année et ainsi **2 marchés subséquents** ont été confiés à La Fab pour l'année 2023 :

- **Marché subséquent N°1, Mise en œuvre opérationnelle du programme **Habiter, s'épanouir 2023** comprenant les missions :**
 - Mission 1 : Appui à la collectivité pour l'animation et la coordination du programme,
 - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
 - Mission 3 : Ingénierie foncière
- **Marché subséquent N°2, Mise en œuvre opérationnelle du programme **Entreprendre, travailler 2023** comprenant les missions :**
 - Mission 1 : Appui à la collectivité pour l'animation et la coordination du programme,
 - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
 - Mission 3 : Ingénierie foncière
 - Mission 4 : Réemploi

Ces marchés subséquents prévoient les modalités de versement de l'avance, des acomptes au fur et à mesure de l'avancement des missions ainsi que les éléments de rendu de ces missions.

- **L'intégration volontaire de préoccupations environnementales et sociales par l'entreprise**

La Fab a engagé un travail de mise à jour de sa charte de l'aménagement et de la construction durables, en corrélation avec les objectifs poursuivis par les élus de Bordeaux Métropole, applicable aux opérations d'aménagement (aménagement des espaces publics et projets confiés aux opérateurs immobiliers). Par ailleurs, La Fab s'est engagée dans un travail visant à objectiver et formaliser le

pilotage par l'environnement de ses opérations d'aménagement. Plusieurs opérations à l'échelle immobilière notamment, ont pu bénéficier de cette démarche. Enfin, la mise à jour de la charte « chantiers propres et à faibles nuisances » a été initiée en 2021 et doit aboutir mi 2022. Elle vise à améliorer toutes les phases de mise en œuvre des opérations d'aménagement.

2.1. Programme Habiter, s'épanouir - 50 000 logements accessibles par nature

2.1.1. Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche

Au cours de l'exercice La Fab a poursuivi sa mission d'accompagnement de Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche. Les principales activités menées sont les suivantes :

Outre les réunions régulières avec les Directions de l'Habitat, des mobilités et actuellement de l'urbanisme, La Fab a mené sur l'année 2022 un travail de mise à jour de l'étude des capacités des ménages de la Métropole, puis a formulé des pistes de réflexions sur l'évolution du programme 50 000, qui ont été présentées aux administrateurs en Conseil d'Administration de décembre 2022. Deux livrets synthétisant d'une part l'étude et d'autre part les propositions, ont été publiés. Ces livrets font l'objet de présentation et d'explication au sein des services concernés.

Les thématiques telles que le niveau de production du BRS au sein des opérations et sur le taux de démolition de logement social prévu dans les opérations à venir font l'objet d'échanges récurrents. Il en est de même sur les opérations de logements actuellement en difficulté, que ce soit en phase de programmation ou bien en phase chantier. Par ailleurs, La Fab a poursuivi ses réflexions avec les directions sur la question de la mutualisation des fonctions urbaines (parking, bureaux, activités et habitat) et sur les imaginaires liés à la mobilité, dans le cadre de ses opérations d'habitat.

La Fab est également impliquée au niveau national dans les travaux du Club Ville Aménagement, qui regroupe les aménageurs au plan national, notamment à travers ses groupes de travail : décarbonation de l'aménagement, prise en compte du climat dans les opérations d'aménagement, acceptabilité des opérations, urbanisme féministe/un urbanisme pour tous. Ces travaux déboucheront sur un colloque en 2025 consacré à l'aménagement en France et permettront à La Fab d'y présenter son travail, ses sujets de prédilection et ses perspectives.

Fin 2023, La Fab a préparé les candidatures à l'AMI Plan de transformation des zones commerciales pour les sites de Saint-Médard-en-Jalles Berlincan et Eysines ZAC Carès Cantinolle, en lien avec Bordeaux Métropole.

2.1.2. Mission 2 : Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement

Le Programme « Habiter, s'épanouir » représente environ 10 500 logements (ilots, opérations d'aménagement, concessions).

L'ensemble de la production sur les ilots (ilots isolés, dans une opération d'aménagement ou dans une concession) représente environ 4 400 logements.

Les livraisons sont déjà intervenues à Bassens - Cité de la Gare (Escale verte) et centre-ville, Pessac - Cité des métiers, Bordeaux- Résidence du lac, Mérignac - Langevin, Eysines Centre, Villenave d'Ornon Aristide Briand, Le Bouscat - Libération, Mérignac - Soleil (ilot Sogara, une partie de l'ilot Fiat et de l'ilot Castorama), Mérignac – Marne (Ilots B2, C5), Eysines – ZAC Carès Cantinolle Ilots C6 et C1 pour un total d'environ 2 156 logements.

Plusieurs chantiers se poursuivent : Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse, Mérignac - Marne et Soleil, Pessac - Haut Leveque (ilots Chanoine Lilet et Martin Luther King).

Le travail a été engagé avec Bordeaux Métropole et les communes sur la totalité des opérations d'aménagement envisagées : Plus de 17 sites sont ainsi activés à des stades divers.

9 concessions sont signées : Le Bouscat - Libération, Eysines - ZAC Carès Cantinolle, ZAC Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse, Mérignac - Marne, Bruges - Petit Bruges, Gradignan - ZAC Centre-Ville, Le Haillan - ZAC Cœur de ville, Mérignac - Soleil, Pessac - Le Pontet.

Les études préalables menées par La Fab permettent de mettre en place les opérations d'aménagement que La Fab prendra en charge à travers des conventions publiques d'aménagement (cf. Point 2.4 Concessions d'aménagement).

Le tableau ci-dessous trace l'état d'avancement à la fin de l'exercice 2023 :

Bassens - Centre	Le périmètre à l'étude s'étend de la Mairie à la place du marché, en passant par le secteur de l'Eglise (et le secteur de la gare/site Lafon). Délibération pour l'instauration d'un PPC lors du Conseil BM de mars 2023. Préparation de la consultation MOE urbaine
Eysines - Centre	PAE en cours. Un territoire d'intervention resserré pour une éventuelle opération d'aménagement à l'étude.
Gradignan - Malartic	Propriétaires du site ne souhaitent pas d'évolution programmatique du site
Le Bouscat - Barrière du Médoc	Mise en place de l'urbanisme transitoire (filière du livre). Objectif dépôt PC début 2024.
Le Haillan – République	Projet suspendu dans l'attente de la relance du projet BHNS
Le Taillan Médoc - Centre	Etude commerciale : Rendu final par Bérénice en janvier 2023. Stratégie concertation / conseil habitants : Définition de la méthodologie au 1er semestre 2023, réunion de lancement du jury citoyens en juin 2023 Sinopia architecte/urbaniste retenu pour accompagner le jury citoyen et les collectivités : faisabilités et diagnostic urbain réalisés au printemps 2023
Lormont Cenon - Avenue Carnot	Diagnostic foncier en cours. Lancement de diagnostics urbain, paysager, mobilité et commerce à venir
Martignas sur Jalle – Centre-ville	Développement d'une offre de logement à destination de jeunes ménages et personnes âgées/ « résidence autonomie ». Travail sur les conditions environnementales et programmatiques
Mérignac – Pichey – Ilot D	Acquisition en cours par La Fab d'une parcelle supplémentaire dans le périmètre du lot D. Préparation de la future consultation d'ilot
Mérignac - Chemin Long	Intégration de ce secteur dans le prolongement de la concession Mérignac Soleil
Pessac - Carrefour de l'Alouette	PCM délivré le 16/06/23 délivré, Promesse de vente signée (février 2022). Prorogation des promesses à mars 2024 en cours + renégociation des prix des terrains privés
Pessac - Haut Lévêque	Travaux en cours pour Véalis+Domofrance, démarrage travaux début 2024 pour Axanis
Saint Médard - Berlincan	Clairsiennaise privilégie un scénario de démolition/ reconstruction sur Berlincan 1 et réhabilitation sur Berlincan 2, intégrant de la densification. Poursuite des échanges avec la DREAL, la DDTM et l'ARS en 2022 pour déterminer les autorisations environnementales et les impacts calendaires. Etudes et poursuite du montage de l'opération en vue concession, dont lancement de la

	concertation réglementaire en 2023. Prémption du foncier " Aldi" par l'EPFNA en décembre 2023.
Saint Médard - Le Bourdieu Cassy Vigney	DUP réserve foncière signée en septembre 2017 Arrêté de cessibilité et ordonnance d'expropriation obtenus. Les premiers jugements font l'objet d'une procédure en appel par Bordeaux Métropole avec expertise des valeurs par La Fab. Phase de maîtrise foncière en cours : montage de projet à engager dès 2024
Talence - Arts et Métiers Monadey	Travail, engagé avec l'université, a été interrompu à sa demande. Le dossier de l'évolution du restaurant du CROUS avance en parallèle.
Villenave d'Ornon - Robert Picqué	Les démarches sous MOA de La Fab concernent les investigations environnementales et la définition du plan guide. En lien avec BM travail sur les conditions d'acquisition du foncier : Le plan guide a été validé en COPIL et comité préfectorale en février 2023. Estimation foncière DIE obtenue. Négociation en cours avec le propriétaire
Bègles Villenave d'Ornon Talence : Abords Route de Toulouse	Une première phase de présentation des principes de l'étude aux 4 villes concernées a été réalisée de novembre à janvier 2023 conjointement avec l'A'urba. La seconde partie de l'étude concernant le repérage des sites doit être engagée en 2024

2.1.3. Mission 3 : Ingénierie foncière

Sur le volet foncier, les interventions de la société permettent d'accompagner et de sécuriser la réalisation des actions opérationnelles par :

- L'analyse des opportunités de prémption
- Des études foncières préalables permettant d'identifier la meilleure stratégie foncière
- Des négociations en vue d'acquisitions et portage par La Fab
- La mise en place de procédures de type DUP et le suivi des éventuels contentieux

Avant la mise en place de conventions d'aménagement, les acquisitions foncières sont assurées par le service foncier de Bordeaux Métropole en ce qui concerne les acquisitions par prémption, et/ou destinées à un portage de long terme sur la base des demandes de la société dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement. Ensuite les terrains sont revendus soit directement par Bordeaux Métropole, soit par la société si celle-ci a entretemps racheté les terrains à Bordeaux Métropole pour réaliser les travaux d'aménagement. En tout état de cause, ces acquisitions génèrent des recettes pour Bordeaux Métropole.

Lorsque la société est titulaire d'une concession d'aménagement, elle procède directement aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet, y compris en rachetant le foncier à Bordeaux Métropole comme évoqué ci-dessus.

Par ailleurs, le travail sur l'analyse de toutes les DIA dans les secteurs d'intervention est régulièrement poursuivi (environ 20 dossiers étudiés chaque mois) et donne lieu le cas échéant à des préemptions par Bordeaux Métropole.

Concernant l'opération Cassy Vigney / Le Bourdieu à Saint-Médard-en-Jalles, un arrêté du préfet a été pris en 2017 au profit de Bordeaux Métropole concernant la DUP réserve foncière en vue d'une opération d'aménagement sur le secteur du Bourdieu à Saint-Médard-en-Jalles. Divers recours au fond sont intervenus au cours des années 2018 à 2021, qui ont donné lieu à des jugements rejetant les requérants. Bordeaux Métropole poursuit les procédures judiciaires en vue de l'acquisition des biens, avec assistance de La Fab, notamment devant la cour d'appel.

Pour permettre un aménagement d'espaces publics complémentaire au programme de la ZAC Eysines Carès Cantinolle, un travail a été mené pour acquérir à l'amiable 2 terrains. L'intégration de ces parcelles a été validé par délibération de Bordeaux Métropole lors du conseil de décembre 2023.

2.2. Programme Entreprendre, travailler dans la métropole

2.2.1. Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche

Durant l'année 2023, les principales actions réalisées au titre de la Mission 1 ont été les suivantes :

- Dans le cadre de l'opération du Haillan - 5 chemins, La Fab poursuit l'accompagnement du projet d'Essor, lauréat de la consultation dédiée en partie à de l'économie sociale et solidaire, avec un permis de construire déposé le 13 septembre 2023. Il s'agit pour La Fab de trouver les conditions de développement de ce type d'économie afin de répondre aux enjeux et objectifs de la nouvelle feuille de route métropolitaine. Il s'agit également de trouver des réponses adaptées dans le renouvellement de l'immobilier d'entreprise, en réinterrogeant l'ensemble de la chaîne de valeur.
- Suite à la livraison de Silva à Eysines (projet AIRE 1 Eysines Aimé Césaire), un retour d'expériences a mis en lumière le besoin de mieux articuler le processus d'agrément de mutation des entreprises par Bordeaux Métropole. Bordeaux Métropole appuyée par La Fab a engagé une action envers le promoteur et a alerté les propriétaires investisseurs sur cette obligation. Ce suivi des agréments pourrait faire l'objet d'un renforcement du processus entre les communes et les services de Bordeaux Métropole.
- Valorisation des projets menés par La Fab et retours d'expériences :
 - En lien avec la mission 4 – Réemploi, La Fab a organisé au 308 une table-ronde le 19/01/23 « Faire du neuf avec du vieux ? », dans le cadre de l'exposition « Habiter – 10 ans de photographie », avec la participation en particulier de Jean-Baptiste Thony, conseiller métropolitain délégué à l'Economie Sociale et Solidaire.
 - Participation à une visite de Silva à Eysines (projet AIRE 1 Eysines Aimé Césaire) organisée par Bordeaux Métropole à l'attention d'élus de la CDC Médoc-Estuaire et du PNR Médoc. Lors de cette visite, les occupants propriétaires ont ouvert leurs locaux et ont fait part de leur satisfaction.
 - La Fab a participé à un atelier acteurs-chercheurs organisé par le PUCA portant sur la ville productive, avec les exemples de métropoles bordelaises et rennaises, le 1^{er} juin 2023, ainsi qu'à la conférence de l'A'urba sur les zones d'activités de demain.
- Echanges avec les acteurs locaux et nationaux du développement économique et de l'aménagement, lors de réunions (avec Invest In Bordeaux le 13/10 ; avec Carrefour le 14/11), par la participation à des événements tels que le Forum « Les enjeux de la réindustrialisation » organisé par Invest In Bordeaux le 03/10, l'atelier des aménageurs organisé par Bordeaux Métropole le 06/10, la réunion des promoteurs organisée par Bordeaux Métropole / OIM Bordeaux Aéroparc le 19/10, le Forum des Projets Urbains le 08/11 ou des groupes de travail sur la sobriété foncière, avec un focus spécifique sur la reconversion des sites industriels, organisés par le Club Ville Aménagement les 05/07 et 21/09. L'évènement « Embarquez vers le village industriel de demain » le 25/04 a été l'occasion pour La Fab de signer les chartes de la transition écologique et énergétique développées par Bordeaux Métropole.
- Des points réguliers sur le programme Entreprendre sont organisés tous les trimestres avec le service du Développement Economique de Bordeaux Métropole.

2.2.2. Mission 2 : Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement

Les études préalables menées par La Fab permettent de mettre en place les opérations d'aménagement que La Fab prendra en charge à travers des concessions d'aménagement. (cf. Point 2.4 Concessions d'aménagement).

- Le détail du suivi des opérations, à la fin de l'exercice, est indiqué ci-dessous :

Ambarès - Secteur de la gare	Concertation réglementaire et études de maîtrise d'œuvre urbaine en cours
Ambès - Secteur du Bec	Etudes à poursuivre après démarrage îlot AIRE 2
Bordeaux - Dangeard Centre routier	En stand-by depuis 2020, en attente d'une orientation politique
Bruges – Est voies ferrées (anticipation RER métropolitain)	Etudes en attente de l'avancée de la concession Bruges Terrefort à la demande de la ville
Bruges – Bureaux du Lac	En stand-by
Cenon - Lissandre	Diagnostics et études de montage d'une opération d'aménagement en vue d'une future concession à La Fab réalisés en 2022/23, dossier en stand-by dans l'attente d'une décision sur le tracé du télécabine
Cenon – Jean Zay	Prise de connaissance des études menées par le GIP GPV
Eysines – Saint Exupéry	Lancement et pilotage des études SSEP, dureté foncières et diagnostic 4 saisons Echanges avec la commune pour l'élaboration de la stratégie foncière
Le Bouscat - Godard	Travaux en cours en 2023, pour une livraison début 2024
Lormont - Quai Carriet	Approbation de la concertation en janvier 2023, poursuite des études pour le montage de l'opération et une optimisation du bilan, échanges avec les collectivités, Clairsienne et les services de l'Etat

- AIRE : appel à manifestation d'intérêt (AMI) : 1^{ère} édition et 2^{ème} édition**

Le suivi et la mise au point de 11 projets lauréats des AMI AIRE 1^{ère} et 2^{ème} édition se poursuivent. Cela représente près de 80 000 m² de SDP, dont 7 000 m² d'ores et déjà livrés à Eysines Aimé Césaire, ainsi que 12 000 m² livrés à l'été et à l'automne 2023 place Ravezies au Bouscat.

A noter pour l'année 2023, les travaux menés par Spie Immobilier à Ravezies au Bouscat, le démarrage des travaux de Bruges Terrefort en octobre 2023 et les travaux en cours sur l'îlot A Blanquefort Duvert.

De nombreuses actions foncières ont également été menées en 2023 : division foncière, acquisition des terrains par La Fab en juillet 2023 et promesse signée avec Linkcity en octobre 2023 pour le site Bordeaux Cardinal Richaud, acquisition des terrains de l'îlot de Bruges Terrefort par Demathieu Bard auprès de La Fab en septembre 2023, promesse signée par le groupe Duval en décembre 2023 pour Carbon Blanc Fontaine.

Ambarès et Lagrave - Barbère	En attente des conditions de vente des 3 filiales de la SNCF + saisine DIE en 2023
Ambès - ZI du Bec	PC obtenu par Réalités en février 2023 (2.200 m ²). Présentation des projets menés par La Fab au nouveau maire en juin 2023.
Blanquefort - Duvert	Lot A : PC obtenu en février 2023, travaux en cours Lot B : Préparation d'une consultation en bail à construction en 2023, non lancée suite à un changement de stratégie de Bordeaux Métropole
Bordeaux - Cardinal Richaud	Dépôt PCM3 par Linkcity en juillet 2023, nombreuses actions foncières : division foncière, acquisition des terrains

	par La Fab en juillet 2023, promesse signée avec Linkcity en octobre 2023
Bordeaux - Dangeard Est	Accompagnement du porteur de projet avec nombreux échanges ayant abouti à une lettre d'abandon de Nexity en septembre 2023
Bordeaux - Dangeard Ouest	Accompagnement du porteur de projet avec nombreux échanges et recherche de solution alternative, ayant abouti à une lettre d'abandon de Nexity en janvier 2024
Bruges - Terrefort (ilot 1)	Acquisition des terrains de l'ilot de Bruges Terrefort par Demathieu Bard auprès de La Fab en septembre 2023, démarrage des travaux au 15 octobre 2023
Carbon-Blanc - Fontaine	Promesse signée par le groupe Duval le 21 décembre 2023
Eysines - Aimé Césaire	Travaux terminés. Installation des entreprises et commercialisation des derniers locaux, retour d'expérience process d'agrément
Floirac - Gambetta	Réflexion sur un périmètre élargi en raison des difficultés à équilibrer l'opération, poursuite des échanges avec le promoteur Lamotte
Le Bouscat - Ravezies	Travaux en 2022-2023 pour une livraison des bâtiments à l'été et à l'automne 2023 (soit 12 500 m ²). Rentrée des étudiants en septembre 2023
Lormont - Central Téléphonique	Déficit de l'opération
Lormont - Côte de la Garonne	Poursuite des négociations foncières avec le propriétaire par les opérateurs, sans résultat à ce jour

2.2.3. Mission 3 : Ingénierie foncière

Mise au point des conditions des promesses et actes de cession concernant les sites AIRE, dont cession par La Fab des terrains situés à Bordeaux Cardinal Richaud (promesse) et Bruges Terrefort (acte) et cession des terrains de Bordeaux Métropole au lauréat sur le site de Carbon Blanc Fontaine (promesse).

2.2.4. Mission 4 : Réemploi

La participation à la construction de la future feuille de route économie circulaire est en cours, par la réalisation d'un benchmark des démarches territoriales au niveau national sur le volet économie circulaire du BTP, qui sera remis à Bordeaux Métropole début 2024.

L'axe de travail concernant le renforcement des partenariats est également engagé avec une participation de La Fab aux différents réseaux des acteurs du réemploi sur l'agglomération. Par ailleurs, le pilotage du projet la Base du Réemploi (BDR) sur le site de Mérignac Soleil se termine, avec des travaux d'aménagement très avancés pour une ouverture au public début 2024. La Fab contribue également à la consolidation du montage opérationnel de la gestion future de la BDR en lien avec Atis et les services de Bordeaux Métropole. Une fiche bilan de la base du réemploi en tant que projet récepteur du réemploi est en cours d'élaboration.

2.3. Convention foncière n°2 – 2023/2033

Dans le cadre du programme 50 000 logements devenu depuis le programme Habiter, s'épanouir 50 000 logements accessibles par nature, Bordeaux Métropole [BM] a souhaité confier dès 2014 une mission d'acquisitions foncières et immobilières à La Fabrique de Bordeaux Métropole [La Fab] afin de renforcer les moyens d'interventions (ilots témoins, préparation des opérations d'aménagement) visant à la mise en œuvre des projets d'aménagement.

En 2018, il a été décidé d'étendre, par avenant, les objectifs de la convention aux acquisitions foncières à vocation d'aménagement économique.

Cette capacité d'anticipation foncière offerte à La Fab a, de fait, contribué à faciliter la mise en œuvre opérationnelle des projets portés pour le compte de Bordeaux Métropole, confirmant ainsi sa pertinence.

Cette convention a fait l'objet d'un renouvellement en 2023 pour une durée de 10 ans pour des acquisitions susceptibles de concerner :

- des sites urbains stratégiques identifiés par Bordeaux Métropole,
- des secteurs de renouvellement urbain à l'étude par La Fab visant à la création ou la valorisation de logements, de locaux d'activités ou commerciaux, de redéveloppement économique,
- des emprises qualifiées d'îlot de chaleur urbain pour lesquelles des actions urgentes pourraient s'avérer nécessaires,
- des emprises permettant la compensation environnementale liée aux opérations de La Fab

Bordeaux Métropole a délibéré le 27 janvier 2023 et la convention n°2 a été signée le 16 février 2023.

La mise en œuvre financière

Créance remboursable 2023-2027

Les principales missions confiées à La Fab sont les suivantes :

- rechercher les terrains stratégiques afin d'anticiper les acquisitions foncières en vue d'opérations de construction de logements, de commerces ou d'activités, notamment en préfiguration d'opérations d'aménagement que BM serait amenée à confier à La Fab,
- procéder aux négociations,
- engager les actions préalables en vue de la maîtrise foncière des biens,
- rechercher les financements nécessaires,
- assurer le portage des biens pendant une durée n'excédant pas 7 ans,
- gérer les biens (entretien, surveillance, démolition),
- assurer leur revente.

Les biens ciblés en vue d'une acquisition dans le cadre de cette convention doivent :

- s'inscrire dans les périmètres d'intervention de La Fab,
- correspondre à des critères de prix acceptables au regard des conditions fixées dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature » (règle des 3 parts),
- se situer en dehors des périmètres opérationnels des concessions en cours.

Les objectifs de la convention

Les principales missions confiées à La Fab sont les suivantes :

- rechercher les terrains stratégiques afin d'anticiper les acquisitions foncières en vue d'opérations de construction de logements, de commerces ou d'activités, notamment en préfiguration d'opérations d'aménagement que BM serait amenée à confier à La Fab,
- procéder aux négociations,
- engager les actions préalables en vue de la maîtrise foncière des biens,
- rechercher les financements nécessaires,
- assurer le portage des biens pendant une durée n'excédant pas 7 ans,
- gérer les biens (entretien, surveillance, démolition),
- assurer leur revente.

Les biens ciblés en vue d'une acquisition dans le cadre de cette convention doivent :

- s'inscrire dans les périmètres d'intervention de La Fab,

- correspondre à des critères de prix acceptables au regard des conditions fixées dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature » (règle des 3 parts),
- se situer en dehors des périmètres opérationnels des concessions en cours.

Recherche de terrains

Environ 8 biens ont fait l'objet de contacts au cours de l'année 2023, sur les communes de Mérignac, Ambarès, Eysines, Pessac. Certains font l'objet de suivis et de relances.

Pour les opérations faisant l'objet de concessions signées, les contacts et négociations préparatoires aux opérations d'aménagement ne figurent plus dans les actions menées dans le cadre de la convention foncière.

Relais des concessions

Les contacts en cours de négociation sont intégrés dans les opérations concédées à La Fab. En effet, dès la signature des contrats de concessions, les biens inclus dans les périmètres concédés n'ont plus vocation à être acquis dans le cadre de la convention foncière. Néanmoins, les acquisitions se poursuivent et s'intensifient dans le cadre des concessions.

Les acquisitions réalisées

Les acquisitions réalisées fin décembre 2023 portent à ce jour sur 4 biens, pour un montant total de 2 816 360 € HT :

- 1 terrain non bâti à Blanquefort : ce terrain a été revendu pour sa majeure partie. Il reste un solde à rétrocéder à BM.
- 1 terrain partiellement bâti à Mérignac
- 1 terrain non bâti à Bordeaux
- 1 terrain non bâti à Eysines, qui seront transférés dans la concession d'aménagement Carès Cantinolle.

Les frais d'acquisition pour ces 4 biens se montent à environ 57 800 € HT.

Gestion des biens acquis

Les actions de gestion (surveillance et démolitions) des biens figurent dans les fiches annexées. L'enjeu fort de cette gestion réside dans l'évitement des occupations illicites (gens du voyage, squats) afin d'éviter les actions d'expulsion. Dans cette optique les biens en cours de portage seront soit sécurisés ou gardiennés en périodes critiques, ou confiés à des associations (le COS, France horizon, le Diaconat...), permettant le logement de populations en situation de précarité temporaire. Des conventions ad hoc sont mises en place afin de sécuriser notamment la libération des biens.

Cessions des biens

Les biens identifiés sont en cours de vente :

- Le terrain acquis à Blanquefort a été partiellement revendu en août 2023 pour un usage industriel en compte propre. Une surface résiduelle de 1 332 m² de terrain sera cédée à Bordeaux Métropole, afin de constituer un lot entier pour une seconde entreprise.
- Les terrains acquis à Eysines seront réintégrés à la concession ZAC Carès Cantinolle en 2024.
- Le terrain acquis à Bordeaux a fait l'objet d'une promesse de vente signée le 31 décembre 2023. Il devrait donner lieu à la signature d'un acte authentique mi-2024.

2.4. Concessions d'aménagement

Douze concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014.

Le détail du suivi ci-dessous, à la fin de l'exercice :

Le Bouscat - Libération Centre-ville	Préparation de la clôture de l'opération et traitement du contentieux sur la fontaine
Eysines - ZAC Carès Cantinolle	L'ilot C1 Esprit des Jalles a été livré

	<p>Ilot C7 Désignation d'un groupement. Des vestiges archéologiques ont été découverts, en attente avis de la DRAC. Ilot C4 : Sondages géotechniques montrent une forte hétérogénéité des sols, nécessité d'une faisabilité réaliste. Sur cet ilot : intégration d'un groupe scolaire et d'un gymnase avec impact sur la programmation logements</p>
Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse	<p>Ilot L1 Aristide Briand PC délivré en juillet 2019. Démarrage travaux en juillet 2022. Retard suite à une défaillance d'entreprise.</p> <p>Ilot CA1' : dépôt de PC en novembre 2021/ Le PC retiré par l'opérateur, qui a redéposé le PC avec l'évaluation environnementale de l'ilot. Le PC délivré en mai 2023.</p> <p>Ilot CA1 : Attribution en juin 2020/Dépôt d'un nouveau PC prévu au T2 2024.</p> <p>Ilot Labro : Attribué en déc. 2022. Dépôt du PC sur l'ensemble de l'emprise foncière de l'ilot (objectif T2 2024)</p> <p>Ilot CA3 (pension de famille) : convention de partenariat La Fab/Domofrance/Choix du concepteur en octobre 2023 : A6A</p>
Mérignac - Marne	<p>Ilot B8 : lancement d'une consultation architectes en sept. 23 pour Pension de famille gérée par le Diaconat/ attribution de la consultation en janvier 24 à Dauphins</p> <p>Ilot A9 : programmation + montage juridique et financier arrêtés. Travail avec In Cité et La Foncière solidaire en juin 2023 avec pour signature convention d'études au premier semestre 2024 puis bail à construction</p>
Bruges - Petit Bruges	<p>Travaux en cours, livraisons entre novembre 2023 et septembre 2024</p>
Le Haillan - 5 chemins	<p>Travaux d'aménagement achevés. Poursuite de la commercialisation et de l'accompagnement des preneurs. Installation des 1ères entreprises. Préparation de la clôture de la concession avec les services de Bordeaux Métropole</p>
Le Haillan - ZAC Cœur de ville	<p>PC déposé en décembre 2021. Avis défavorable du SDIS sur les terrasses partagées. PCm délivré en décembre 2023 puis relance Ilot 1 : choix des candidats en décembre 2023</p>
Gradignan - ZAC Centre-ville	<p>Consultation C1 et C2 lancée en 2022. 32 candidatures reçues. 5 retenues pour phase offres. Jury : octobre 2023 Lauréat : groupement Quartus/Verecchia/Data/Nadau</p>
Mérignac – Soleil Chemin Long	<p>Ilot Castorama : Aqprim en difficulté pour la commercialisation de 16 lgts, chantier en stand-by. Ilot Alinea : L'opérateur souhaite revoir les études de faisabilité et les hypothèses de coût de construction adaptées au niveau de qualité et à la programmation requises.</p> <p>Ilot Leroy Merlin : réalisation d'une faisabilité suite aux résultats de l'étude environnementale. Point sur le montage des dossiers environnementaux communs entre école et parc en cours. 85% des études France 2030 lancées.</p>
Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV	<p>Travaux d'aménagement achevés. Poursuite des travaux et installation des preneurs.</p>
Pessac - Le Pontet Sud	<p>Ilot F : URBAIN DES BOIS / BERANGER&VINCENT. Mise en stand-by en attente de commercialisation</p>

	Ilot E : DOMOFRANCE : PC obtenu le 27/10/23 Ilot D : DOMOFRANCE dépôt PC fin 2023 Ilot Privé aux abords : Kaufman & Broad / Chantier arrêté
Bruges - Terrefort	AVP et PRO des espaces publics menés en 2023, démarrage des travaux de l'îlot AIRE par Demathieu Bard, préparation d'une consultation pour l'îlot 3

3. La communication

Communication externe institutionnelle

L'année 2023 aura été marquée par **deux distinctions de La Fab au plan national** :

- **Lauréate en mai de l'Appel à Manifestation d'Intérêt UrbanPrint**, lancé par la Fédération des élus des Entreprises publiques locales, Efficacity et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) en partenariat avec l'ADEME, La Fab va pouvoir expérimenter l'outil Urban Print et comparer ses enseignements en matière de performance énergie et carbone par rapport à ceux obtenus grâce à l'outil FabNest développé en collaboration avec Nobatek / INEF 4, et cela sur trois projets d'aménagement : Mérignac Soleil, Le Haillan Cœur de ville et Villenave-d'Ornon Robert Picqué.
- **Lauréate en décembre des Trophées de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales dans la catégorie « Bâtiment durable » pour le projet de la Base du Réemploi à Mérignac**, La Fab fait la démonstration avec la réhabilitation d'un local commercial qu'une part importante du budget travaux (22,5%) peut être dédiée à la pose et la fourniture de matériaux de réemploi. Plus largement, cette reconnaissance vient consacrer plusieurs années de travail autour de la démarche Refair dont l'objectif est de préfigurer une filière du réemploi de matériaux de construction sur la métropole bordelaise. Une première visite de chantier a été organisée dans le cadre des Journées nationales de l'architecture le vendredi 13 octobre et a attiré une vingtaine de professionnels de tous horizons. En préparation de son ouverture, un kit de communication (vitrophanie en façade, support powerpoint, plaquette print-web-réseaux sociaux) a été produit. La cérémonie de remise du Trophée sera organisée au printemps 2024 en présence du président de la Fédération, ainsi que des élus membres des instances de La Fab.

Par ailleurs, La Fab a lancé des **travaux sur l'urbanisme féministe** en lien avec le Club Ville Aménagement, qui ont consisté en :

- 1) **La mobilisation d'un groupe d'étudiants** issus de formations en politique urbaine (Sciences Po Bordeaux) et en architecture (ensapBx), qui a produit de janvier à décembre une revue de la littérature sur le sujet, un diagnostic et des propositions concrètes d'adaptation du projet du Haillan Cœur de ville ;
- 2) **L'organisation d'une table-ronde le 28 septembre au CAUE** autour de l'urbaniste espagnole, experte des questions de genre, Sara Ortiz Escalante, et d'Andréa Kiss, maire du Haillan. Ouverte à tous, une centaine de collègues aménageurs (BMA, In Cité, EPA Bordeaux Euratlantique, Aquitanis), des services des collectivités et de Bordeaux Métropole, des urbanistes (a'urba, CAUE), des architectes (Conseil de l'ordre régional des architectes) et des enseignants-chercheurs (Sciences Po Bordeaux, ensapBx) ont pu y participer ;
- 3) **Une formation en interne dispensée par le cabinet d'étude Genre et ville**, suivie d'octobre à novembre par 15 collaborateurs de La Fab, tous métiers confondus.

En parallèle, La Fab a poursuivi son travail de **documentation iconographique du territoire avec le lancement de cinq nouvelles cartes blanches photographiques** confiées à des artistes locaux ou venus d'ailleurs, jeunes ou plus expérimentés, sur les sites de Mérignac Marne, Eysines centre-bourg, Cenon Lissandre, Bassens centre-bourg et le Taillan-Médoc centre. Remis en décembre, ces travaux permettent d'alimenter les réflexions des équipes projet sur ces territoires et seront présentés en 2024 aux élus des communes concernées.

La Fab a également relancé **trois marchés publics**, ce qui lui permet de se doter d'outils de communication sur les quatre années à venir (2023-2027) comme ceci :

- **Le suivi photographique des sites de projet** entrant en phase opérationnelle a été confié à cinq photographes ;

- **La maintenance du site internet de La Fab et la création de supports de communication** ont été confiées à l'agence R2C2 ;
- **L'impression de travaux** de communication, la production de panneaux signalétiques, l'impression de tirages photos et la reprographie ont été confiées aux sociétés Laplante, MIPP, Artlabs et Graphi33.

Enfin, La Fab a contribué à **deux publications de Bordeaux Métropole** :

- Le journal n°61 (1^{er} trimestre 2023), mettant en avant son rôle dans la mise en œuvre de la politique de logements portée par Bordeaux Métropole, dans le dossier « Construire différemment » ;
- L'édition 2023 de la revue des projets d'aménagement de la métropole bordelaise, à l'approche de la tenue du SIMI à Paris en décembre.

Communication externe des projets

En lien avec ses partenaires, La Fab a organisé le mardi 9 mai une **inauguration conjointe des projets Galaxie 4 à Saint-Médard-en-Jalles et et Cinq Chemins au Haillan**, opérations d'aménagement qui avaient été confiées par Bordeaux Métropole à La Fab en 2018 dans le cadre du programme *Entreprendre, travailler sur la métropole*. La maire du Haillan, l'adjoint au maire de Saint-Médard-en-Jalles en charge de l'économie, ainsi que la présidente-directrice générale de La Fab étaient présents.

Communication interne

Plusieurs visites ont été proposées aux collaborateurs de La Fab, essentiellement sur le premier semestre de l'année, afin de vérifier la mise en œuvre de nos prescriptions ou de partager une culture commune autour de thématiques en lien avec l'aménagement :

- **22 février : découverte des modes de construction en terre crue** aux côtés du collectif [*des terres*] dans un ancien garage automobile de la Route de Toulouse à Villenave d'Ornon, voué à être démoli dans le cadre de la ZAC éponyme pilotée par La Fab et mis à disposition temporairement au collectif CANSAN ;
- **26 avril : visite de la résidence « L'Esprit des Jalles »** (Crédit Immobilier/DND architecture) à Eysines au sein de la ZAC Carès Cantinolle pilotée par La Fab ;
- **9 juin : visite de l'opération d'aménagement Petit Bruges** allée de Boutaut à Bruges (Groupe Lamotte et A+ Samuel Delmas, Mésolia/Toit Girondin et Schurdi Levraud) et **du projet « I-TER » au niveau de la place Ravezies au Bouscat** (Spie batignolles, ECDM) ;
- **23 juin : journée de « cohésion sociale »** avec au programme la visite des quartiers de la Bastide-Benauges et du Bas-Floirac avec l'Alternative Urbaine, la visite de la forêt expérimentale de Floirac avec l'Université de Bordeaux et la découverte du parc des Côteaux en suivant le GR métropolitain ;
- **6 juillet : visite du pont Simone Veil** avec les services de Bordeaux Métropole.

4. Les dépenses de recherche et de développement

4.1. La convention avec Nobatek-INEF4 pour le développement d'un outil d'évaluation de l'impact environnemental des opérations de La Fab

4.1.1. Les besoins et attentes de La Fab

La Convention de recherche et développement a permis de produire un outil innovant d'évaluation de l'impact environnemental des opérations mises en œuvre par La Fab. Cet outil a vocation à accompagner l'entreprise dans le changement de ses processus internes afin de piloter à partir de critères environnementaux et sociaux complexes nos opérations d'aménagement

Pour mémoire, Nobatek-INEF4 est un institut de recherche appliquée autour des questions de transition énergétique et environnementale. La Fab s'est rapproché de Nobatek afin de bénéficier de nouvelles approches en matière d'évaluation environnementale, Nobatek s'est rapproché de La Fab afin de travailler sur des échelles urbaines, et non plus seulement bâtementaires.

4.1.2. Les enjeux et les objectifs du projet de Recherche et Développement

En synthèse, deux enjeux sont poursuivis :

- ▶ **S'inscrire dans les politiques portées par Bordeaux Métropole en matière de transition écologique.**
- ▶ **Piloter les opérations jusqu'à la livraison afin d'objectiver nos engagements et ceux de nos partenaires**

Ce projet de Recherche & Développement s'est achevé fin 2020. Trois phases principales ont été développées : évaluation, développement méthodologique et informatique, déploiement sur les opérations de La Fab. Cet outil est utilisé dans le cadre de l'analyse des offres des groupements répondant aux appels d'offre de l'entreprise.

4.1.3. L'engagement financier

Le montant du développement de l'outil s'est élevé à 144 495,53 € HT dont 111 919,53 € HT ont été financés par La Fab et 32 576 € HT par autofinancement de Nobatek.

4.2. Une convention de recherche et de développement avec Nobatek-INEF4 pour le développement de modules complémentaires à NEST, permettant l'évaluation Qualité de l'Air et Nature en ville pour Optimiser la Performance Environnementale des Aménagements (QANOPEA)

4.2.1. Les partenariats

La Fab a engagé un nouveau développement afin de poursuivre l'évaluation et l'optimisation des ambitions environnementales exprimées dans les projets qui lui sont confiées par les collectivités. Les questions liées à la qualité de l'air extérieur ou bien aux ilots de chaleur urbains sont prégnantes dans les débats actuels sur la fabrique de la ville et nécessitent d'être objectiver afin d'aider les collectivités dans leur prise de décision.

Pour permettre le développement d'un outil d'évaluation de la qualité de l'air (QA), d'un configurateur/sélecteur de Solutions Fondées sur la Nature (SFN) et permettre l'amélioration de l'outil Score Ilots de Chaleur Urbains (ICU), La Fab s'engage avec un consortium de différents partenaires dont le mandataire est Nobatek-INEF4.

4.2.2. L'engagement financier

La convention signée le 18 mars 2022 prévoit un investissement de 257 500 € dont La Fab financera 100 000 € sur 36 mois de développement, le reste sera financé par les partenaires par le biais du Plan d'Investissement d'Avenir. Au titre de cette convention La Fab a versé un montant de 20 000 € HT en

2022 et 50 000 HT en 2023. Pour précision, la dépense relative aux ICU est subventionnée par le programme France 2030 à hauteur de 50% de 20 000 €.

4.3. Une convention de recherche-actions avec Nobatek-INEF4 pour la performance économique et environnementale de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil

4.3.1. Les partenariats

Dans la continuité de ces travaux, cette convention vise à poursuivre et prolonger les travaux portant sur le développement de méthodes et d'indicateurs de performance environnementale et économique à l'échelle urbaine et péri-urbaine des projets d'aménagement. L'opération Mérignac Soleil se positionnant en démonstrateur de quartier durable, et contribuant à la nouvelle préoccupation complexe de désartificialisation, re-fertilisation, replantation des sols imperméabilisés à grande échelle sur un territoire métropolitain dans un contexte de mise en œuvre de la loi Climat & Résilience. La Fab se fait accompagner par Nobatek/INEF4 qui mène des travaux de recherche qui seront testés et validés in situ et in vivo, en veillant à la répliquabilité des innovations, méthodes et outils développés sur l'ensemble des opérations pilotées par La Fab.

4.3.2. L'engagement financier

La convention signée le 3 octobre 2022 prévoit un investissement de 220 000 € dont la Fab financera 110 000 €. La moitié de cet engagement sera subventionné dans le cadre du programme France 2030. Au titre de cette convention La Fab a versé 66 000 € HT en 2023.

5. Les dividendes

Au titre de cet exercice il n'est pas prévu de distribution de dividende aux actionnaires de la société.

6. Les perspectives : l'accord-cadre 2021-2026, marchés subséquents 2023

Par délibération du 11 décembre 2020, le conseil de Bordeaux Métropole a validé l'accord-cadre 2021-2026 de mise en œuvre opérationnelle par la Fab de deux programmes :

- Le programme Habiter, s'épanouir qui a pour objectif la réalisation d'une offre de logements de qualité, accessible économiquement et développée à proximité des axes de transport public
- Le programme Entreprendre, travailler visant à produire une offre foncière et immobilière à vocation économique, diversifiée et bien répartie sur le territoire, de manière à répondre aux besoins de l'ensemble des acteurs et activités économiques nécessaires au développement de l'emploi et à la compétitivité de la métropole

Pour permettre l'exécution annuelle de cet accord-cadre, Bordeaux Métropole a confié **2 marchés subséquents** à La Fab pour l'année 2024 :

- Marché subséquent N°1, Mise en œuvre opérationnelle du programme « **Habiter, s'épanouir** » **2024** comprenant les missions :
 - Mission 1 : Appui à la collectivité pour l'animation et la coordination du programme,
 - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
 - Mission 3 : Ingénierie foncière
- Marché subséquent N°2, Mise en œuvre opérationnelle du programme « **Entreprendre, travailler** » **2024** comprenant les missions :
 - Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination du programme,
 - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
 - Mission 3 : Ingénierie foncière
 - Mission 4 : Réemploi

Concernant l'action foncière, seule l'ingénierie est comprise dans le présent accord cadre ; l'acquisition et le portage faisant l'objet d'une convention particulière.

Les études menées dans le cadre de ces 2 marchés subséquents permettront la poursuite du suivi des ilots et des opérations d'aménagement ainsi que l'intégration de nouveaux sites comme :

- Sur le MS1 Eysines Sibassié, rue du Vignan (PAPAG) et les abords des Gares du RER métropolitain de Bassens et Parempuyre,
- Sur le MS2 Ambarès Gare RER La Gorp. Par ailleurs, le MS2 intègre la mission Réemploi, afin de poursuivre le développement de la démarche réemploi Refair et de contribuer à l'élaboration de la stratégie métropolitaine en matière d'économie circulaire BTP et d'assurer son déploiement opérationnel.

7. Evènements depuis la clôture de l'exercice

Néant

8. Présentation des comptes de l'exercice 2023

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Le dixième exercice social de La Fab couvre la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Depuis 2014 et la notification par Bordeaux Métropole de la première concession d'aménagement, La Fab a mis en place conformément au « Guide comptable professionnel des EPL » un système d'information interne permettant d'isoler les actifs et passifs propres à chaque opération et ceux de la société dont la répartition est indiquée à la fin de l'annexe aux comptes annuels.

En vue de donner une vue claire et synthétique de l'activité, nous vous présentons ci-après

- Les comptes du bilan et du résultat par activité,
- Et les chiffres les plus significatifs de la société ainsi que des opérations.

8.1. Les comptes du bilan

Le montant cumulé du bilan s'établit au 31/12/2023 à 189 892 555 € toutes activités confondues.

ACTIF	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Immobilisation Incorporelles				
Concessions, brevets et droits similaires	297			297
Immobilisation Corporelles				
Autres immobilisations corporelles	50 894			50 894
Immobilisations Financières				
Autres immobilisations financières	7 031			7 031
Actif immobilisé	58 222	-	-	58 222
Stocks et En cours				
Matières premières, approvisionnements		2 022 004		2 022 004
En-cours de production de biens			84 890 877	84 890 877
Avances et acomptes	577		297 346	297 923
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	396 000		89 259	485 259
Autres créances	80 402	18 350	6 769 886	6 868 638
Divers				
Disponibilités	15 935 919	3 619 214		19 555 133
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	51 623		6 203 959	6 255 582
Compte de liaison	28 240 389	-	41 245 688	69 486 077
Actif circulant	44 704 910	5 659 568	139 497 015	189 861 493
Total Général	44 763 132	5 659 568	139 497 015	189 919 715
PASSIF	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Capital social ou individuel (dont versé : 2 000 000)	2 000 000			2 000 000
Réserve légale	34 024			34 024
Report à nouveau	646 463			646 463
Résultat de l'exercice	38 635	23 467		62 103
Capitaux propres	2 719 123	23 467	-	2 742 591
Autres fonds propres				-
Provisions pour risques				
Provisions pour charges			9 028 562	9 028 562
Provisions	-	-	9 028 562	9 028 562
Dettes financières				
Emprunts et dettes - établissement de crédits	497	30	-	527
Emprunts et dettes financières divers		5 636 070	29 592 207	35 228 277
Avances et acomptes reçus				
Dettes d'exploitation				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	295 820		73 387	369 208
Dettes fiscales et sociales	502 004		961 928	1 463 932
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations - comptes rattachés				-
Autres dettes			1 508	1 508
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance			71 599 034	71 599 034
Compte de liaison	41 245 688		28 240 389	69 486 077
Dettes	42 044 009	5 636 100	130 468 453	178 148 562
Total Général	44 763 132	5 659 568	139 497 015	189 919 715

8.1.1. La société

a) Les comptes d'actif

- Au 31 décembre 2023, le montant de **l'actif immobilisé** s'élève à un montant brut de **504 746 €**.

Pour les besoins de son fonctionnement interne et depuis sa création, La Fab a acquis des biens incorporels pour un montant total de 117 002 € dont des licences nécessaires au fonctionnement du serveur et des ordinateurs pour un montant de 62 912 €, ainsi qu'un progiciel de gestion GO7, de comptabilité Nuevo et de suivi Foncier Foncier7 d'un montant de 54 090 €.

La Fab a acquis également des biens corporels constitués de matériel de bureau et informatique pour un montant de 167 239 €, de mobilier pour un montant de 72 909 €.

Le remaniement des 3 étages réalisés par La Fab courant 2016 s'élève à un montant de 114 568 €. L'acquisition en 2020 de 2 abris vélos puis en 2023 d'un 3^{ème} abri pour un montant de 25 998 € porte le montant des agencements et aménagements divers à un montant de 140 566 €.

La part des amortissements représente le montant de la dotation de l'exercice augmenté des dotations antérieures soit 446 524 €. **La valeur résiduelle** inscrite au bilan est donc de **58 222 €** (y compris un montant de 7 031 € de dépôts et cautionnements).

- Au 31 décembre 2023, le montant de **l'actif circulant** s'élève à **44 704 910 €**.

Les créances auprès des organismes sociaux et de l'Etat représentent un montant de 53 243 € et auprès de Bordeaux Métropole un montant de 396 000 €.

Les disponibilités représentent un montant de 15 935 919 € et sont constituées pour l'essentiel :

- par le placement en compte à terme à hauteur de 2 000 000 € (soit le montant du capital social de la société),
- par le solde de trésorerie du compte courant de l'activité de la société ouvert auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes soit 900 056 €,
- par le solde de trésorerie du compte courant de l'activité de l'ensemble des concessions (ou Pool de trésorerie) pour un montant de 13 005 299 €.

La Fab a réalisé la fongibilité des trésoreries des concessions pour utiliser au mieux les avances faites par la métropole aux premières opérations concédées. Début 2019 un compte bancaire unique a été ouvert pour faciliter la gestion des flux de trésorerie. Ce compte bancaire est géré dans les comptes de la société. Chaque mouvement fait l'objet d'une écriture de contrepartie dans un **compte de liaison** dont le détail du solde actif est communiqué ci-après.

Cette trésorerie est destinée notamment à financer les dépenses d'acquisitions foncières des opérations suivantes :

- Le Haillan ZAC Cœur de ville pour 3 879 K€,
- Gradignan ZAC Centre-ville pour 8 036 K€.

Les comptes de régularisation sont constitués par 51 623 € de charges constatées d'avance.

Les comptes de liaison représentent au 31 décembre 2023 un montant de 28 240 389 €. Ces comptes sont utilisés pour retranscrire la contrepartie des mouvements effectués sur le compte « Pool de trésorerie ». Le solde de ce compte représente ainsi les trésoreries négatives des concessions :

- 249 K€ de l'opération « Le Bouscat – Libération Centre ville »
- 693 K€ de l'opération « Eysines – ZAC Carés Cantinolles »,
- 5 711 K€ de l'opération « Le Haillan – ZAC Cœur de ville »,
- 17 785 K€ de l'opération « Gradignan – ZAC Centre ville »,
- 654 K€ de l'opération « Saint Médard en Jalles – Galaxie 4 »,

- 6 008 K€ de l'opération « Pessac – Le Pontet Sud »,
- 140 K€ l'opération « Bruges – Terrefort ».

b) Les comptes du passif

- Au 31 décembre 2023, le montant des **capitaux propres** s'élève à **2 719 123 €**.

Le capital de 2 000 000 € a été versé par les actionnaires en totalité conformément à la décision du Conseil d'administration du 23 mars 2012.

Les comptes de réserves d'un montant de 34 024 € sont constitués de la réserve légale. Le compte de report à nouveau d'un montant de 646 463 € est constitué des reports de résultat des exercices antérieurs.

Le montant du résultat de l'exercice s'élève au 31 décembre 2023 à 38 635 €. Les postes les plus significatifs du compte de résultat sont détaillés au point 8.2.1 du présent rapport.

- Au 31 décembre 2023, le montant des **dettes** s'élève à **42 044 009 €**.

Ces dettes sont composées notamment par :

- Les dettes fournisseurs d'un montant de **268 661 €**,

Conformément à l'article A.441-2 du code de commerce, les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs (et des clients) font l'objet d'un point spécifique en 8.3.

Les dettes fiscales et sociales pour un montant de **502 004 €**.

Un solde de **compte de liaison** à hauteur de 41 245 688 €. Comme indiqué supra, ces comptes sont utilisés pour retranscrire la contrepartie des mouvements effectués sur le compte « Pool de trésorerie ». Le solde de ce compte représente ainsi les trésoreries positives des concessions :

- 10 810 K€ de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon – Route de Toulouse »,
- 8 213 K€ de l'opération « Mérignac Marne »,
- 1 428 K€ de l'opération « Le Haillan – Cinq Chemins »,
- 5 234 K€ de l'opération « Bruges – Petit Bruges »,
- 15 560 K€ de l'opération « Mérignac Soleil ».

8.1.2. La convention foncière

Le 27 janvier 2023, Bordeaux Métropole a approuvé la signature avec La Fab d'une convention d'action foncière relative aux Programme Habiter, s'épanouir et Entreprendre, travailler pour la période de 2023 à 2033. Pour permettre le financement de cette convention, Bordeaux Métropole a consenti le 30 juin 2023 en tant qu'actionnaire une créance remboursable à hauteur d'un montant maximum de 15 000 000 € mobilisable au fur et à mesure des besoins sans dépasser le montant maximum. Au 31 décembre 2023, le montant de l'acompte versé par la métropole s'élève à 5 500 000 €.

Pour permettre d'isoler les actifs et passifs propres à la convention foncière, La Fab traite les mouvements de la convention dans une opération isolée des comptes de la société. Les acquisitions des terrains et les frais rattachables sont stockés dans l'attente d'une cession à un tiers ou d'un transfert dans une concession.

Le tableau ci-après permet une présentation synthétique des comptes de la convention :

Nom OP	Compte de stock au 31/12	Trésorerie	Créances	Dettes
Convention foncière	2 022 004	3 619 214	18 350	5 636 070
Commentaires	Terrains Stock N-1 2 218 K€		Notaire 19 K€	
	Terrains Stock N 711 K€			Avance d'actionnaires BM 5 500 K€
	Terrains Sorties Cur -907 K€			Dépôts 136 K€

8.1.3. Les concessions d'aménagement

Comme indiqué en point 8., les actifs et passifs de chaque opération sont isolés. Les opérations sont analysées et traitées en comptabilité comme des contrats à long terme (gestion de stock et application des traitements propres à ce type de contrat selon le règlement 99-05 de la CRC). Ainsi, aucun résultat ne sera dégagé en cours de vie de l'opération. Les opérations arrivées à terme et qui auront bénéficié d'une participation de la collectivité dégageront un résultat à l'équilibre.

Les comptes annuels présentent une version condensée (toutes opérations confondues) des actifs et passifs des opérations et intègrent les écritures d'inventaire propres aux concessions d'aménagement. Les concessions sont ainsi traitées comme **des opérations à long terme** dont le **résultat** est dégagé à l'**achèvement**. Chaque année les écritures d'inventaire basées sur l'avancement de l'opération, permettent **d'équilibrer le résultat** soit par des recettes à recevoir soit par des charges prévisionnelles. Le degré d'avancement des opérations « Le Bouscat Libération centre-ville », « Bruges Petit Bruges » et « Bruges Terrefort » a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles supérieur aux dépenses cumulées réelles au 31/12/2023. Une provision pour charges prévisionnelles a ainsi été constatée pour un montant respectif de 161 008 € pour Le Bouscat, 2 946 662 € pour Bruges Petit Bruges et 5 920 893 €.

Le tableau ci-joint présente les informations significatives de chacune d'entre elles (hors impact des écritures dites d'inventaire).

Nom OP	Dépenses cumulées Stock 31/12	Trésorerie (liaison)	Créances	Dettes
Le Bouscat "Libération centre-ville"	6 601 419	- 249 443	792 204	381 881
Commentaires	Montant Stock N-1 6 521 K€ Montant N 81 K€		TVA 432 K€ Collectivités 360 K€	Avance trésorerie 300 K€ Fournisseurs - Etat 82 K€
Eysines ZAC Carès Cantinolle	15 618 313	- 692 938	941 745	2 634 000
Commentaires	Montant Stock N-1 13 965 K€ Montant N 1 653 K€		Avances Frs - Clients TVA 942 K€ Collectivités	Avance trésorerie 2 634 K€ Fournisseurs - Etat
Bègles Villenave d'Ornon - ZAC Route de Toulouse	27 808 472	10 810 443	862 813	14 261 738
Commentaires	Montant Stock N-1 25 090 K€ Montant N 2 718 K€		Avances Frs - Clients 51 K€ TVA 416 K€ Collectivités 395 K€	Avance trésorerie 13 900 K€ Fournisseurs - Etat 24 K€ Dépôt garantie 338 K€
Mérignac Marne	9 048 505	8 213 332	269 731	2 114 434
Commentaires	Montant Stock N-1 8 536 K€ Montant N 513 K€		Avances Frs - Clients 27 K€ TVA 243 K€ Notaire	Avance trésorerie 2 100 K€ Fournisseurs - Etat 14 K€
Le Haillan 5 chemins	6 708 580	1 427 694	604 687	6 831 523
Commentaires	Montant Stock N-1 6 356 K€ Montant N 352 K€		Avances Frs - Clients TVA 605 K€	Avance trésorerie 6 700 K€ Fournisseurs - Etat Dépôt garantie 132 K€
Bruges Petit Bruges	4 889 176	5 233 823	793 129	3 498 598
Commentaires	Montant Stock N-1 4 572 K€ Montant N 317 K€		Avances Frs - Clients 123 K€ TVA 168 K€ Collectivités 502 K€	Avance trésorerie 3 300 K€ Fournisseurs - Etat 84 K€ Dépôt garantie 115 K€
Le Haillan ZAC Cœur de ville	9 583 320	- 5 710 545	104 068	1 362
Commentaires	Montant Stock N-1 6 289 K€ Montant N 3 294 K€		Avances Frs - Clients 0 K€ TVA 105 K€ Collectivité-BM Notaire -2 K€	Fournisseurs - Etat Dépôt garantie 1 K€
Gradignan ZAC Centre ville	24 243 877	- 14 785 436	179 553	5 105
Commentaires	Montant Stock N-1 14 324 K€ Montant N 9 920 K€		Avances Frs - Clients 44 K€ TVA 39 K€ Notaire 96 K€	Fournisseurs - Etat 2 K€ Dépôt garantie 2 K€
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	2 488 775	- 654 463	44 805	
Commentaires	Montant Stock N-1 2 429 K€ Montant N 60 K€		Avances Frs TVA 45 K€ Collectivité-BM	Dépôt garantie
Mérignac Soleil	9 585 163	15 560 396	760 787	681 351
Commentaires	Montant Stock N-1 5 635 K€ Montant N 3 950 K€		Avances Frs - Clients 117 K€ TVA 3 K€ Collectivité-BM 250 K€ Notaire 391 K€	Fournisseurs - Etat 681 K€
Pessac Le Pontet	7 750 566	- 6 007 813	1 409 724	100 914
Commentaires	Montant Stock N-1 5 750 K€ Montant N 2 000 K€		Avances Frs - Clients 22 K€ Collectivité-BM 529 K€ TVA 858 K€	Fournisseurs - Etat 88 K€ Dépôt garantie 13 K€
Bruges Terrefort	1 974 242	- 139 751	391 728	116 615
Commentaires	Montant Stock N-1 75 K€ Montant N 1 899 K€		Avances Frs - Clients TVA 8 K€ Collectivité-BM 350 K€ Notaire 34 K€	Fournisseurs - Etat 58 K€ Dépôt garantie 58 K€

8.2. Les comptes du résultat

Au titre de cet exercice, le **résultat net bénéficiaire après impôt** sur les sociétés de La Fab s'établit à **62 103 €** (dont 38 635 € au titre du fonctionnement et 23 467 € au titre de la convention foncière).

Comptes d'exploitation	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Prestations de services	3 300 000	-	-	3 300 000
<i>Dont MS Habiter s'épanouir</i>	1 970 000	-	-	1 970 000
<i>Dont MS Entreprendre travailler</i>	1 330 000	-	-	1 330 000
Autres prestations - Refacturations	-	506	-	506
Production vendue biens et produits	-	907 136	11 232 663	12 139 799
Production stockée	-	196 465	21 105 006	20 908 541
Subventions d'exploitation	3 000	-	-	3 000
Rémunération Concessions - Transferts de charges	1 879 308	-	-	1 879 308
<i>Dont Concessions Habiter s'épanouir</i>	1 629 000	-	-	1 629 000
<i>Dont Concessions Entreprendre travailler</i>	250 308	-	-	250 308
Reprises sur Provisions et transferts charges	2 945	-	12 282 512	12 285 457
Autres produits	148	0	-	148
Produits d'exploitation (I)	5 185 401	711 177	44 620 181	50 516 759
Achats marchandises / Matières premières	-	711 177	32 329 684	33 040 861
Achats de biens et services	55 865	-	-	55 865
Services extérieurs	1 729 423	275	-	1 729 698
<i>Dont Etudes Habiter s'épanouir</i>	969 651	-	-	969 651
<i>Dont Etudes Entreprendre travailler</i>	410 256	-	-	410 256
Autres services extérieurs	536 516	-	-	536 516
Impôts et taxes	51 685	-	-	51 685
Charges de personnel	2 767 112	-	-	2 767 112
Autres charges	147	0	3 261 935	3 262 081
Dotations aux amortissements	19 653	-	-	19 653
Dotations aux provisions	-	-	9 028 562	9 028 562
Charges d'exploitation (II)	5 160 401	711 452	44 620 181	50 492 034
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	25 000	274	-	24 726
Produits financiers (III)	35 648	23 742	-	59 390
Charges financières (IV)	-	-	-	-
RESULTAT FINANCIER(III - IV)	35 648	23 742	-	59 390
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)	60 648	23 467	-	84 116
Produits exceptionnels (V)	-	-	-	-
Charges exceptionnelles (VI)	-	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	-	-	-	-
Impôts sur les sociétés (VII)	22 013	-	-	22 013
RESULTAT NET	38 635	23 467	-	62 103

8.2.1. La société

- a) Le **résultat d'exploitation** de la société s'élève au 31 décembre 2023 à **25 000 €**.
- Au 31 décembre 2023, le montant des **produits d'exploitation** s'élève à **5 185 401 €**.

Ces produits sont composés essentiellement :

- De la facturation au titre des marchés subséquents 2022 pour un montant définitif de **3 300 000 € HT**.

Ces marchés permettent de financer les frais de fonctionnement et les prestations de la société (divers achats, honoraires, frais de personnel, impôts et taxes ...) ainsi que les études nécessaires à la mise en œuvre des ilots et des futures opérations d'aménagement.

Conformément aux marchés subséquents, la facturation définitive auprès de Bordeaux Métropole a été réalisée en fonction de l'état d'avancement des missions confiées à La Fab soit 100% du montant des marchés signés.

- Les produits d'exploitation incluent également la rémunération de l'aménageur provenant des concessions d'aménagements confiées à La Fab par Bordeaux Métropole pour un montant de 1 879 308 € (recalées en fonction des phases opérationnelles de certaines concessions dans les CRFA 2022).

Nom OP	Rémunération annuelle	Date de notification
Le Bouscat "Libération centre-ville"	64 000	15/12/2014
Eysines Cares Cantinolle	151 000	13/04/2016
Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse	270 000	19/05/2016
Mérignac Marne	150 000	20/09/2017
Bruges Petit Bruges	74 000	06/02/2018
Le Haillan ZAC Cœur de ville	100 000	14/08/2018
Gradignan ZAC Centre ville	300 000	30/08/2018
Mérignac Soleil	370 000	31/08/2018
Pessac Le Pontet	150 000	26/11/2019
Le Haillan 5 chemins	40 000	20/02/2018
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	35 308	21/09/2018
Bruges Terrefort	175 000	30/11/2022

- Au 31 décembre 2023, le montant des **charges d'exploitation** s'élève à **5 160 401 €**.

Ces charges sont constituées :

* des achats de biens et services pour un montant de **55 865 €**.

* des services extérieurs pour un montant de **1 729 423 €** qui sont composés par :

- D'une part, les achats de prestations pour le fonctionnement de la société pour un montant de **349 516 €**.

Ils comprennent notamment les loyers et charges des locaux de La Fab pour un montant de 144 924 €, un contrat d'adhésion au réseau SCET pour un montant de 21 000 €, des frais d'entretien et de maintenance pour 96 403 € et des assurances pour 59 852 €.

- D'autre part, les études réalisées pour les ilots témoins et futures opérations pour **1 379 907 €**.

La part des études relative à la mise en œuvre des ilots et des opérations d'aménagement du programme Habiter, s'épanouir s'élève à 969 651 €.

La part des études relative au lancement des futures opérations d'aménagement du programme Entreprendre, travailler s'élève à 410 256 €.

* des autres services extérieurs pour un montant de **536 516 €**, composés notamment :

- Des honoraires pour intérim, experts comptables, commissariat aux comptes, conseil juridique et foncier, assistance aux suivis des heures d'insertion pour un montant de 287 053 €,
- Des honoraires de formation du personnel pour un montant de 42 031 €.
- Des frais de communication (photos des chantiers des ilots et opérations) pour un montant de 95 363 €,

- Des frais d'annonce et insertion, de déplacements des salariés, de frais postaux et de télécommunication, de frais bancaires, de recrutement et de divers services (archivage, recyclage déchets, de collecte des attestations semestrielles...) pour un montant de 111 471 €.

* des impôts et taxes pour un montant de **51 685 €**,

* du montant des charges de personnel pour un montant de **2 767 112 €**.

Les effectifs de La Fab sont composés au 31 décembre comme indiqué au point 1.4 Personnel du présent rapport.

Les mouvements de personnel sont indiqués dans le tableau ci-après.

Mouvement de personnel 2023

Nom	Prénom	Date d'entrée	Date de sortie	Statut au 31/12	Fonction
Barbe	Isabelle	05/11/2018		CDI	Assistante de projet
Barbosa	Damien	01/03/2023		CDD	Chargé de projet
Barret	Josie	14/03/2022		CDI	Assistante de projet
Bascans	Fany	01/07/2012		CDI	Directrice administrative et financière
Belhade	Renald	05/06/2023		CDD	Directeur de programme (remplacement congés maternité)
Berthou	Samuel	01/04/2020		CDI	Directeur de projet
Biaggioni	Stéphanie	15/03/2021		CDI	Chargée de projet
Bodoira	Pierre	16/01/2019		CDI	Responsable d'ingénierie foncière
Bremaud	Chloé	04/01/2021		CDI	Assistante de projet
Brossier	Julie	04/05/2015		CDI	Responsable de projet
Clerc	Julie	07/02/2022		CDI	Chargée de communication
Coupé	Lydie	05/07/2021		CDI	Assistante de projet
Cros	Daphné	01/06/2012		CDI	Assistante de direction
Dominique	Maxence	14/03/2016		CDI	Responsable de projet
Ferrière	Christelle	01/06/2012		CDI	Responsable d'ingénierie foncière
Ghilardi	Sylvain	01/06/2015		CDI	Agent d'accueil - Secrétaire
Girard	Nathalie	18/03/2013		CDI	Responsable marchés
Héraud	Aurélié	24/09/2012		CDI	Responsable de projet
Jamet	Valérie	01/07/2012		CDI	Directeur de l'action foncière
Katrandzhieva	Mira	05/05/2022		CDI	Responsable de projet
Lasvacas	Amandine	01/10/2021		CDI	Directrice de programme
Macquart	Sophie	02/12/2013		CDI	Responsable développement durable
Martin	Grégory	17/11/2014		CDI	Chargé d'études cartographe et SIG
Meneur	Mikaël	04/05/2021		CDI	Responsable ingénierie foncière
Mondout	Anaëlle	13/04/2022	31/10/2023	CDD	Chargé de projet
Nail	Alice	18/01/2021	25/01/2023	CDI	Directrice de projet
Olié	Charlélie	02/07/2018		CDI	Responsable de projet
Petit	Sandrine	01/05/2023		CDI	Responsable de projet
Rasolovo	Lauriane	15/09/2021		CDI	Chargée de projet
Reiffers	Elise	02/11/2020		CDI	Responsable de projet
Rossignol-Puech	Joanna	01/07/2012		CDI	Responsable de projet
Rota	Mélanie	24/01/2013		CDI	Directeur de projet
Routier	Charlotte	16/05/2022		CDI	Responsable d'ingénierie foncière
Sainson	Olivia	17/08/2016	26/05/2023	CDI	Assistante de projet
Trouillot	Cristelle	04/09/2017		CDI	Responsable comptable
Uguen	Maëlle	04/01/2016		CDI	Responsable de projet
Verleyn	Emmanuelle	05/01/2015		CDI	Assistante Ingénierie foncière
Gravier	Alexandrine	17/07/2023		Contrat Professionnel	Assistante comptable
Blanchard	Victor	13/04/2023	13/07/2023	Stagiaire	IATU : Master 1 Urbanisme : stratégie, projets, maîtrise d'ouvrage
Combe	LolaRose	16/01/2023	16/07/2023	Stagiaire	IEP Bordeaux - Master Stratégies et gouvernances métropolitaines
Santon	Alizée	13/03/2023	25/08/2023	Stagiaire	Ecole urbanisme Paris - M2

Le montant des charges de personnel comprend notamment :

- La rémunération brute de l'ensemble des collaborateurs ci-dessus pour un montant de 1 909 962 €,
- Le montant des charges sociales correspondantes pour un montant de 773 524 €,
- La variation sur l'exercice de la provision brute chargée pour congés payés des collaborateurs présents au 31 décembre 2023 pour un montant de + 22 579 €,

- Le montant des autres frais de personnel comprend la médecine du travail, les chèques vacances, culture et cadeau ainsi que la prise en charge des repas des salariés et s'élève à 61 048 €.

- Au 31 décembre 2023, le montant des **dotations aux amortissements** s'élève à **19 653 €**.

La dotation annuelle aux amortissements correspondant aux immobilisations incorporelles s'élève à 1 377 €. Celle correspondante aux immobilisations corporelles s'élève à 18 276 €.

- b) Au 31 décembre 2023, le **résultat financier** de la société s'élève à **35 648 €**

Ce résultat est constitué des produits financiers provenant de la rémunération du compte courant de la société ainsi que des revenus des placements en compte à terme.

- c) Au 31 décembre 2023, le **résultat courant avant impôt** s'élève à **60 648 €**.

- d) Au 31 décembre 2023, le **résultat exceptionnel est nul**.

- e) Le montant de **l'impôt sur les sociétés** au 31 décembre 2023 s'élève à **22 013 €**.

8.2.2. La convention foncière

Comme indiqué au point 8.1.2 et pour permettre d'isoler les produits et les charges propres à la convention foncière, La Fab traite les mouvements de la convention dans une opération isolée des comptes de la société.

Les frais de gestion de compte bancaire et les produits financiers contribuent pour l'essentiel au résultat de la société.

Le tableau ci-après permet une présentation synthétique des comptes de résultat de la convention :

Nom OP	Dépenses de l'année stockées	Résultat = 23 467 € HT	
		Charges	Produits
Convention foncière	711 177	275	23 742
Commentaires	Terrains + frais 711 K€	Frais divers (bancaire TF)	Produits financiers 24 K€

8.2.3. Les concessions d'aménagement

Comme indiqué au point 8.1.3, les comptes de chaque opération sont isolés.

Aucun résultat ne sera dégagé en cours de vie de l'opération. Les opérations arrivées à terme et qui auront bénéficiées d'une participation de la collectivité dégageront un résultat à l'équilibre.

Le tableau ci-joint présente les informations significatives de chacune d'entre elles (hors impact des écritures d'inventaire).

Nom OP	Dépenses de l'année stockée	Recettes de l'année (hors participation)	Participation de l'année
Le Bouscat "Libération centre-ville"	80 747	18 461	300 000
Commentaires	Terrains Frais acq 0 K€ Travaux 17 K€ Moe BET 0 K€ Fonds de concours 0 K€ Remunération 64 K€ Frais divers 0 K€	Cession Terrains Rembt assurance 18 K€	Participati 300 K€
Eysines Carès Cantinolle	1 653 253	3 423	- 17
Commentaires	Etudes 118 K€ Terrains Frais acq 1 055 K€ Travaux 356 K€ Moe BET 47 K€ Fds de concours -75 K€ Remunération 151 K€ Frais divers 2 K€	Cession Terrains Part° constructeur 3 K€ Produits financiers 1 K€	Participation BM Commune 0 K€
Bègles Villenave d'Ornon -	2 718 328	90 271	
Commentaires	Etudes 105 K€ Terrains Frais acq 785 K€ Travaux 1 494 K€ Moe BET 39 K€ Remunération 270 K€ Frais divers 24 K€	Cession Terrains Subvention Loyers et produits 90 K€	Participation BM Commune
Mérignac Marne	512 998	2 372	4 145 191
Commentaires	Etudes 125 K€ Terrains Frais acq 35 K€ Travaux 185 K€ Moe BET 8 K€ Remunération 150 K€ Frais divers 9 K€	Cession Terrains Loyers et produits 2 K€	Participation BM
Le Haillan 5 chemins	352 421	478 566	-
Commentaires	Etudes 61 K€ Terrains Frais acq 75 K€ Travaux 146 K€ Moe BET 29 K€ Remunération 40 K€ Frais divers 2 K€	Cession Terrains 435 K€ Autres produits 43 K€	Participation BM
Bruges Petit Bruges	317 122	30 043	418 308
Commentaires	Etudes 23 K€ Terrains Frais acq 0 K€ Travaux 148 K€ Moe BET 71 K€ Fds de concours 0 K€ Remunération 74 K€ Frais divers 0 K€	Cession Terrains Pénalités 28 K€ Produits financiers 2 K€	Participation BM
Le Haillan ZAC Cœur de ville	3 294 114	9 415	
Commentaires	Etudes 177 K€ Terrains Frais acq 2 935 K€ Travaux 10 K€ Moe BET 69 K€ Remunération 100 K€ Frais divers 2 K€	Cession Terrains Loyers 9 K€	Participation BM

Nom OP	Dépenses de l'année stockée	Recettes de l'année (hors participation)	Participation de l'année
Gradignan ZAC Centre ville	9 919 937	30 635	2 083 333
Commentaires	Etudes 50 K€	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq° 9 027 K€	Part Constructeurs	
	Travaux 472 K€	Subvention	
	Moe BET 51 K€	Loyers et produits : 31 K€	
	Remunération 300 K€		
	Frais divers 20 K€		
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	59 901	134 337	
Commentaires	Etudes 13 K€	Cession Terrains 134 K€	Participation BM
	Terrains Frais acq° 2 K€	Loyers et produits : 0 K€	
	Travaux 7 K€		
	Moe BET 3 K€		
	Remunération 35 K€		
	Frais divers 0 K€		
Mérignac Soleil	3 949 806	365 531	7 866 667
Commentaires	Etudes 573 K€	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq° 252 K€	Subvention 350 K€	
	Travaux 1 984 K€	Loyers et produits : 16 K€	
	Moe BET 236 K€		
	Remunération 370 K€		
	Frais div / BDR 535 K€		
Pessac Le Pontet	2 000 293	2	551 238
Commentaires	Etudes 74 K€	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq° 1 192 K€	Loyers et produits : 0 K€	
	Travaux 556 K€		
	Moe BET 27 K€		
	Remunération 150 K€		
	Frais divers 0 K€		
Bruges Terrefort	1 899 242	1 817 938	291 667
Commentaires	Etudes 64 K€	Cession Terrains 1 818 K€	Participation BM
	Terrains Frais acq° 1 533 K€	Loyers et produits fi	
	Travaux		
	Moe BET 127 K€		
	Remunération 175 K€		
	Frais divers 1 K€		

8.3. Informations sur les délais de paiement

	Articles D.441 I-1 : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Articles D.441 I-2 : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
A - Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	65						51					
Montant total des factures concernées TTC	245 772					-	485 259	485 259				485 259
Pourcentage du montant total des achats TTC	2,29%											
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							4%	0%	4%	0%	0%	4%
B - Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	12					12	-					-
Montant total des factures exclues HT	17 624					17 624						-
C - Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul												
Délais légaux : 60 jours à compter de la date de facture												
Délais contractuels : 30 jours à compter de la réception de la facture												

	Articles D.441 II : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					Articles D.441 II : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						
	0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
A - Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	2 331					56	160					73
Montant total des factures concernées TTC	10 729 231	96 859	7 383	1 845	357	106 444	4 417 355	1 665 783	1 134 663	14 092	2 212 310	5 026 848
Pourcentage du montant total des achats TTC	99,02%	0,89%	0,07%	0,02%	0,00%	0,98%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							46,77%	17,64%	12,01%	0,15%	23,43%	53,23%
B - Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	-					-	-					-
Montant total des factures exclues TTC												
C - Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul												
Délais légaux : 60 jours à compter de la date de facture												
Délais contractuels : 30 jours à compter de la réception de la facture												