

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 12 décembre 2023

DÉLIBÉRATION N°2023_071

OBJET : SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE - RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022 - COMMUNICATION

L'an deux mil vingt trois et le 12 décembre, 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 décembre 2023**.

Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, Mme Amélie COHEN-LANGLAIS, M. Olivier GOUDICHAUD, Mme Fabienne CABRERA, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, Mme Catherine CAMI, M. Xavier-Marie FEDOU, M. Jacques RAYNAUD, Mme Isabelle TARIS, M. Benoît D'ANCONA, M. Pascal LABADIE, Mme Sadia HADJ ALBELKADER, Mme Sylvaine PANABIÈRE, M. Guénoles JAN, 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. Alexandre DIAS, Mme Isabelle TEURLAY NICOT, M. Christophe THOMAS, M. Kewar CHEBANT.

S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :

Mme Bénédicte JAMET DIEZ donne procuration à Mme Edwige LUCBERNET, M. Mohammed MICHRAFY donne procuration à M. Alexandre DIAS, Mme Fabienne DA COSTA donne procuration à M. Christian BAGATE.

Absente :

Mme Seynabou GUEYE

Secrétaire de la séance : Monsieur Pierre OUALLET

Monsieur Olivier GOUDICHAUD expose :

Le présent rapport se propose de faire un point sur l'activité de La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), société publique locale (SPL) créée en avril 2012.

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 ».

La Fab dispose ainsi 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).

En 2022, La Fab a poursuivi 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 2022 s'élève à + 59.8 K€.

L'accord cadre de mise en oeuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » sur 2021-2026 comprend trois principales missions :

- Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination du programme,
- Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement
- Ingénierie foncière.

Ce dispositif est complété par une convention foncière entre Bordeaux Métropole et La Fab, adossée à une créance remboursable d'un maximum de 15 M€.

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

Sur la situation financière :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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 7 332,4 K€,
- Le résultat net bénéficiaire de la société (hors convention foncière et concessions) est de 59,8 K€
- Les capitaux propres de la société sont de 2 680 K€,
- Les dettes sont de 36 239 K€

Sur le volet opérationnel :

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 courant 2023. Elle vise à améliorer toutes les phases de mise en œuvre des opérations d'aménagement.

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.

Néanmoins, le permis de construire de l'ilot CA1' a été délivré au printemps 2023 (environ 200 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux/BRS) et le théâtre de verdure Joséphine Baker a été livrée en septembre 2022.

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 1524-5

VU le rapport d'activité au titre de l'année 2022 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 2022 n'appellent pas d'observation

DÉCIDE

Article unique : De prendre acte de la communication du rapport d'activité 2022 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 décembre 2023

LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,

Monsieur Pierre OUALLET

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 2022

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 21 septembre 2023.

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€	2022				2021				2021 / 2022	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en K€	Var. en %
Chiffre d'affaires	2 352,1	-	4 980,3	7 332,4	2 672,3	481,3	9 899,0	13 052,6	- 5 720,2	-43,8%
RESULTAT NET	49,7	10,1	-	59,8	42,3	16,1	-	58,3	1,5	9,0%

En K€	2022				2021				2021 / 2022	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en €	Var. en %
CAPITAUX PROPRES	2 670	10	-	2 680	2 605	16	-	2 621	60	2%
DETTES	978	5 518	29 742	36 239	1 382	5 500	31 371	38 253	- 2 015	-5%
TOTAL PASSIF	3 648	5 528	92 319	101 495	3 987	5 516	85 695	95 198	6 297	7%

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 2022, 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 2022 s'élève à + 59.8 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.....	8
2.3. Evolutions statutaires effectuées dans l'année	8
2.3.1. Modification de l'objet social.....	8
2.3.2. Evolution de l'actionnariat.....	8
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	10
3.2. Avances en compte courant de la collectivité	11
4. CONTROLES ET GESTION DES RISQUES	11
4.1. Principaux risques et incertitudes	11
4.2. Contrôle interne.....	12
4.2.1. Procédures de lutte contre la corruption	12
4.2.2. Cartographie des risques	13
4.3. Contrôles externes	13
5. BILAN DE LA GOUVERNANCE DE L'EPL.....	13
5.1. Actionnariat	13
5.2. Les dirigeants.....	14
5.2.1. Les administrateurs	14
5.2.2. Les représentants à l'Assemblée Spéciale	15
5.2.3. Organisation de la gouvernance.....	15
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	16
5.4.2. Participation des représentants	18
5.5. Contrôle analogue	19
5.5.1. Cadre juridique.....	19
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 Goze (Du 1er/09/2019 au 31/08/2024 - CA du 13/08/2019)

Capital social et composition en €		Au 31/12/2022								
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 SAADI Mme Typhaine CORNACCHIARI M. Jérôme PESCIANA 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 PESCIANA		
Commune Bordeaux	160 000	8,00%	16 000	1	M. Berard Louis BLANC (démission)		en attente de la délibération de la			
Commune Ambarès-et-Lagrave	17 160	0,86%	1 716			M. Gérard LAGOFUN	M. Gérard LAGOFUN			
Commune Ambès	4 450	0,22%	445			M. Kévin SUBRENAT	M. Kévin SUBRENAT			
Commune Artigues-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	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 Floriac	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. Gwénaél LAMARQUE	M. Gwénaél LAMARQUE	M. Gwénaél 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 PESCIANA	M. Jérôme PESCIANA			
Commune Mérignac	100 000	5,03%	10 000	1	M. Thierry TRUOULET		M. Thierry TRUOULET			
Commune Parempuyre	9 610	0,48%	961			M. Bernard DE SOUZA	M. Bernard DE SOUZA			
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-Montferand	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 BERAUD-SUDREAU	M. Gilles BERAUD-SUDREAU			
Commune Talence	54 280	2,71%	5 428			Mme Frédérique FABRE-TABOURIN	Mme Frédérique FABRE-TABOURIN			
Commune Villenave d'Omon	38 680	1,93%	3 868			M. Patrick PUJOL	M. Patrick PUJOL			
					M. Gwénaél 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)	2018	2019	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires hors concession	4 758	2 721	2 394	3 154	2 352
Résultat d'exploitation	42	44	32	62	60
Résultat net	91	50	36	58	60
Effectif au 31/12	33	34	33	34	35
Effectif moyen annuel	32	34	33	33	33
Capitaux propres	2 477	2 527	2 562	2 621	2 680

2. ACTIVITES, ACTUALITE, SITUATION FINANCIERE ET EVOLUTION ACTIONNAIRALE

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 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 courant 2023. Elle vise à améliorer toutes les phases de mise en œuvre des opérations d'aménagement.

2.1.2. Principales activités et opérations de l'année écoulée

L'activité opérationnelle de l'exercice 2022 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 avec la direction de la Nature afin de contribuer à la mise en place d'une procédure de remise d'ouvrages environnementaux.
- Réunions avec la direction de l'Habitat afin d'échanger sur le projet de Charte et d'observatoire du BRS
- Mise à jour de l'Etude des capacités budgétaires des ménages de la Métropole et Evolution de la programmation du programme Habiter, s'épanouir
- 5 projets La Fab lauréats de l'AMI Engagés pour la qualité du logement de demain lancé par le Ministère du Logement et le Ministère de la Culture
- Mérignac Soleil lauréat de la 2ème vague de l'AMI « Démonstrateurs de la ville durable » lancé par la Banque des Territoires et l'ANRU pour le compte de France 2030
- La Fab lauréate de l'appel à projets Réemploi, Réparation et Réutilisation piloté par l'ADEME (subvention réhabilitation Base du réemploi à Mérignac)

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.

- 10 600 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)
- 1 560 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

- Dans le cadre de l'OIM Bordeaux Aéroport, réflexions sur les fonctions portées par les ouvrages de compensation environnementale et critères de priorisation des entreprises à implanter
- Consultation Le Haillan – 5 chemins pour de l'ESS : trouver les conditions de développement de ce champ d'activité en lien avec la feuille de route métropolitaine

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

7 opérations activées à des stades divers.

AIRE : 1ère édition et 2ème édition

- Travail sur plus de 72 000 m² de locaux pour les PME, PMI, artisans et programmation tertiaire sur 12 sites
- 7 000 m² livrés
- 12 500 m² en travaux

- 3 PC obtenus, soit 20 000 m²
- Commercialisation et travaux en cours sur 4 sites

Ingénierie foncière

Il s'agit dans cette mission :

- Mise au point des conditions des promesses de cession concernant les terrains appartenant à Bordeaux Métropole sur les sites AIRE.
- Accompagnement des parties dans la mise au point des promesses synallagmatiques de vente.

2.1.2.3. Convention foncière

La convention d'action foncière 2015-2022 (cf. § 3.1) a permis en 2022 la recherche de terrains. Ainsi, depuis sa conclusion, la convention a permis l'acquisition cumulée de 15 biens et 12 biens cédés. 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.

Lors de son Conseil d'administration du 8 décembre 2022, La Fab a soumis un projet de Convention foncière n°2 visant à poursuivre la facilitation de la maîtrise foncière, notamment dans le cadre de la préparation des projets identifiés dans l'accord cadre liant à Bordeaux Métropole. Ce projet de convention fera l'objet d'une approbation en conseil de la métropole du 27 janvier 2023.

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 2022 aura été tout d'abord marqué par les 10 ans de la société, qui a donné lieu à la monstration d'une partie du fonds iconographique de La Fab, constitué à la fois de photographies issues de cartes blanches confiées à des photographes sur des territoires en amont de l'intervention de l'aménageur, et de suivis de chantier de projets immobiliers sur des opérations pilotées par La Fab. L'objectif étant de donner à voir au grand public la transformation progressive et raisonnée des territoires, résultante des politiques en matière de logement, de développement économique, d'aménagement et de nature de Bordeaux Métropole.

Par ailleurs, La Fab a renforcé la communication autour de sa démarche de réemploi des matériaux avec sa présentation au Forum des Projets Urbains (FPU) Grand Ouest le 11 mars 2022 à Bordeaux et la mise en ligne le même jour d'un site internet dédié <https://refair-bm.fr/>, permettant aux concepteurs-opérateurs de consulter les matériaux disponibles sur les sites de démolition de La Fab et de manifester leur intérêt pour les réemployer ou à défaut les réutiliser.

D'autre part, La Fab a 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, La Fab a organisé les événements suivants en lien avec ses partenaires :

- Lancement du chantier de l'opération I-TER, place Ravezies au Bouscat le 29 mars 2022, en présence des élus et de la presse locale
- Lancement du projet démonstrateur de la ville durable « Mérignac Soleil » le 16 mai 2022 dans le cadre du 4ème Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) du plan France Relance, auquel ont assisté une cinquantaine de personnes avec des répercussions nombreuses et de qualité dans les médias
- L'inauguration de l'amphithéâtre de nature Joséphine Baker à Bègles le samedi 10 septembre 2022 dans le cadre de l'opération de la ZAC Route de Toulouse, invitant les habitants et les riverains à s'approprier ce nouvel espace vert dans le quartier.
 - 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. Son objectif est de développer un outil innovant d'évaluation d'impact environnemental des opérations mises en œuvre par La Fab.

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 souhaite engager 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. Or à ce jour il n'existe pas d'outil permettant d'objectiver ces débats très techniques, la construction de la décision publique est encore fragile.

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.

Le consortium avec lequel s'engage La Fab comprend notamment le Laboratoire SAM (Université de Liège), TerraNIS, NOBATEK/INEF4, NEPSEN Transition, Atelier Colin Poli Paysages.

2.1.3. Perspectives de développement

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 délibéré le 27 janvier 2023 pour confier 2 marchés subséquents 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 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€	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.

L'activité Société nécessite un besoin de trésorerie du fait du non-paiement à fin d'année des créances par la métropole (seul client de La Fab). Il s'agit d'un simple ajustement dans le temps, les créances ayant été recouvrées dès le début de l'année 2023.

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 + 25 098 K€ et se décomposent :

- Pour la société par une trésorerie nette de + 1 901 K€,
- Pour la convention foncière par une trésorerie nette de + 3 292 K€,
- Pour les concessions par une trésorerie nette de + 19 905 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 6 127 K€,
- Gradignan ZAC Centre-ville pour 7 369 K€,
- Mérignac Soleil pour 5 867 K€.

Endettement

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
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 bénéficie 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€	2022				2021			
	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 1^{er} juin 2022.

2.2.2. Chiffre d'affaires par activité

En K€	2022				2021				2021 / 2022	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en K€ hors concession	Var. en %
Production vendue	-	-	4 980,3	4 980,3	-	480,0	9 899,0	10 379,0	- 5 398,7	
Vente de marchandises	2 352,1	-	-	2 352,1	2 672,3	1,3	-	2 673,6	- 321,5	-12,0%
Chiffre d'affaires	2 352,1	-	4 980,3	7 332,4	2 672,3	481,3	9 899,0	13 052,6	- 5 720,2	-43,8%

Le chiffre d'affaires varie principalement entre 2022 et 2021 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 2022, les recettes constatées sont détaillées en page 39 du rapport de gestion.

2.2.3. Résultat de l'année par activité

En K€	2022				2021				2021 / 2022	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en K€ hors concession	Var. en %
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 435,9	961,6	29 989,3	35 386,8	4 671,6	160,1	33 534,5	38 366,1	- 235,7	-0,6%
CHARGES D'EXPLOITATION	4 375,4	961,9	29 989,3	35 326,5	4 622,8	147,4	33 534,5	38 304,7	- 247,4	-0,6%
RESULTAT D'EXPLOITATION	60,5	- 0,2	-	60,3	48,8	12,7	-	61,5	- 1,2	-1,9%
RESULTAT FINANCIER	5,9	10,3	-	16,2	18,5	3,4	-	22,0	- 5,7	-167,4%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	- 0,3	-	-	- 0,3	0,3	
Impôts sur les bénéfices	16,7	-	-	16,7	24,7	-	-	24,7	- 8,0	
RESULTAT NET	50	10	-	60	42	16	-	58	1	9,0%

Le résultat net de La Fab en 2022 est en légère augmentation (+9%) et reste proche de l'équilibre (+ 60 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 2022.

2.3.2. Evolution de l'actionnariat

Pas de modification en 2022.

2.3.3. Autres modifications statutaires

Pas de modification en 2022.

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'Epargne 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.

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

3.1.2 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole

3.1.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

3.1.4 Accord-cadre 2021-2026 et marchés subséquents 2022 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 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.

4. CONTROLES ET GESTION DES RISQUES

4.1. Principaux risques et incertitudes

Suite à la réalisation de la cartographie des risques par le cabinet d'audit KPMG (cf point 4.2.2), il a été 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 accès aux programmes et aux données	3- Fort	2- Probable	3- Majeur
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 la gestion des incidents utilisateurs et des problèmes	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque d'erreur lié à la réalisation de la paie	2- Modéré	3- Très Probable	2- Moyen		Risque lié à l'hébergement et la sécurité physique	3- Fort	1- Rare / Peu 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 aux sauvegardes et restauration des données	3- Fort	2- Probable	2- Moyen
	Risque lié aux litiges et contentieux avec le personnel	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 au site Internet de la FAB	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible	Pilotage				
	Risque de communication externe inappropriée / illégale, potentiellement non conforme aux règles du code électoral	3- Fort	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
					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 ilôts 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 BFM	2- Modéré	2- Probable	2- Moyen

Des recommandations ont été formulées et dès 2021, des actions correctives ont été mises en place :

- Process RH/Informatique : par exemple la création d'une Fiche sortie salarié, le changement du MDP obligatoirement tous les 6 mois – Travail avec le prestataire informatique sur la sécurisation des différentes sauvegardes (en cas de rançonnage et si le serveur tombe en panne)
- Process Communication : Mentions légales des sites internet revues par un avocat expert de la propriété intellectuelle
- Fonction finances : Mise en place d'un 2^{ème} RDV annuel sur les concessions en octobre - novembre
- Process Projet : Groupe de travail Planning pour permettre la standardisation des modes de faire, notamment le planning des opérations afin d'avoir un seul outil simple et compréhensible par les différents interlocuteurs de La Fab.

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.

- 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 »

Formation prévue pour le 2nd semestre 2023 pour l'ensemble des salariés de La Fab.

4.2.2. Cartographie des risques

Présentation lors du CA 21/06/2022 - KPMG

Cette cartographie 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

Non concerné en 2022

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 2022 :

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	
En attente de la nomination du représentant	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 22 mars 2022 : M. Lamarque en remplacement de Mme Dumas en tant que représentant de l'Assemblée Spéciale
- Conseil d'administration du 21 juin 2022 : M. Pescina en remplacement de M. Labardin en tant que représentant de Bordeaux Métropole
- Démission de M. Blanc par courrier en date du 17 décembre 2022 en tant que représentant de Bordeaux

5.2.2. Les représentants à l'Assemblée Spéciale

L'Assemblée Spéciale se compose de la manière suivante au 31 décembre 2022 :

Collectivité	Représentant
Ambarès et Lagrave	M. Gérard Lagofun
Ambès	M. Kevin Subrenat
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 Frénaïs
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	Par défaut, Le Maire, 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'Omon	M. Patrick Pujol

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

- Assemblée Spéciale du 22 mars 2022 : M. Lamarque en remplacement de Mme Dumas en tant que représentant du Bouscat
- Le Maire de la commune de Parempuyre a remplacé M. De Souza, démissionnaire de ces fonctions au sein de la commune en juin 2022.

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 2022 peuvent être présentés sous une forme synthétique dans le tableau suivant :

Réunions des organes sociaux	2022
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	22/03/2022	Prise d'acte du nouveau représentant de la commune du Bouscat Désignation d'un nouveau représentant de l'Assemblée Spéciale au sein du Conseil d'administration Approbation PV de l'AS du 09/12/21 Approbation des comptes de l'exercice 2021 Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2021 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 Traité de concession Bruges – Terrefort Présentation d'une initiative particulière : Publication : Lumière sur l'Economie Métropole Ordinaire / Portraits de salariés (bande dessinée) Suivi d'activité
CA	22/03/2022	Prise d'acte de la désignation du nouvel administrateur représentant l'Assemblée Spéciale Désignation d'un nouveau membre du Comité d'engagement et de contrôle Approbation PV du CA du 09/12/21 Approbation des comptes de l'exercice 2021 Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2021 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

		<p>Convocation de l'AG</p> <p>Traité de concession Bruges – Terrefort</p> <p>Présentation d'une initiative particulière : Publication : Lumière sur l'Economie Métropole Ordinaire / Portraits de salariés (bande dessinée)</p> <p>Suivi d'activité</p> <p>Suivi des marchés</p>
AS	21/06/22	<p>Approbation PV de l'AS du 22/03/22</p> <p>Information sur le Compte Rendu Financier et d'Activités 2021 de la concession Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV dans le cadre du Programme Entreprendre, travailler</p> <p>Avenant n°2 au Traité de concession Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV</p> <p>Cartographie des risques – KPMG</p> <p>Suivi d'activité</p>
CA	21/06/22	<p>Prise d'acte de la désignation du nouvel administrateur pour Bordeaux Métropole</p> <p>Désignation d'un nouveau membre du Comité d'engagement et de contrôle</p> <p>Approbation PV du CA du 22/03/22</p> <p>Information sur le Compte Rendu Financier et d'Activités 2021 de la concession Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV dans le cadre du Programme Entreprendre, travailler</p> <p>Avenant n°2 au Traité de concession Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV</p> <p>Cartographie des risques – KPMG</p> <p>Suivi d'activité</p> <p>Suivi des marchés</p>
AG Ordinaire	21/06/22	<p>Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2021. Présentation des comptes de l'exercice 2021 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes.</p> <p>Constat de l'existence d'un résultat de + 58 348,13 € et décision d'affectation de 2 917,41 € à la réserve légale et du solde du résultat au report à nouveau.</p> <p>Approbation et ratification de l'autorisation donnée par le CA de passer les conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code de commerce.</p>
AS	29/09/22	<p>Approbation PV de l'AS du 21/06/22</p> <p>Lecture du « Rapport des représentants de l'Assemblée Spéciale au Conseil d'administration de La Fab – Exercice 2021 »</p> <p>Information sur les Comptes Rendus Financiers et d'Activités 2021 de 9 concessions des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler »</p> <p>Avenant n°4 au Traité de concession le Bouscat – Libération Centre-ville</p> <p>Marchés subséquents 2023 : Méthode et calendrier</p> <p>Suivi d'activité</p>
CA	29/09/22	<p>Approbation PV du CA du 21/06/22</p> <p>Information sur les Comptes Rendus Financiers et d'Activités 2021 de 9 concessions des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler »</p> <p>Avenant n°4 au Traité de concession le Bouscat – Libération Centre-ville</p> <p>Marchés subséquents 2023 : Méthode et calendrier</p> <p>Suivi d'activité</p> <p>Suivi des marchés</p>
AS	08/12/22	<p>Approbation PV de l'AS du 29/09/22</p> <p>Marchés subséquents 2023 entre Bordeaux Métropole et La Fab</p> <p>Prévisionnel 2022 et Budget 2023</p>

		Rapport annuel et définitif (2015-2022) sur la Convention foncière Nouvelle Convention foncière Code de déontologie de La Fab Mise à jour de l'Etude des capacités budgétaires des ménages / Réflexions autour de l'évolution du Programme « Habiter, s'épanouir » Suivi d'activité
CA	08/12/22	Approbation PV du CA du 29/09/22 Marchés subséquents 2023 entre Bordeaux Métropole et La Fab Prévisionnel 2022 et Budget 2023 Rapport annuel et définitif (2015-2022) sur la Convention foncière Nouvelle Convention foncière Code de déontologie de La Fab Mise à jour de l'Etude des capacités budgétaires des ménages / Réflexions autour de l'évolution du Programme « Habiter, s'épanouir » Suivi d'activité Suivi des marchés

5.4.2. Participation des représentants

Mandataire - Membre du Conseil d'administration	Collectivité	22/03/22	21/06/22	29/09/22	08/12/22	Nb séances	Tx de présence
Représentants de Bordeaux Métropole							
Mme Christine Bost - Présidente Directrice Générale	Bordeaux Métropole	1	1	0	1	4	75%
Mme Marie-Claude Noël - Vice Présidente	Bordeaux Métropole	1	0	1	1	4	75%
Mme Pascale Bru	Bordeaux Métropole	0	0	0	0	4	0%
Mme Typhaine Cornacchiari	Bordeaux Métropole	1	1	0	1	4	75%
M. Jacques Mangon	Bordeaux Métropole	0	1	0	0	4	25%
M. Jérôme Pescina (depuis 06/2022)	Bordeaux Métropole		0	1	1	3	67%
M. Jean-Jacques Puyobrau	Bordeaux Métropole	1	0	1	0	4	50%
M. Benoit Rautureau	Bordeaux Métropole	0	0	1	0	4	25%
M. Bastien Rivières	Bordeaux Métropole	1	0	1	0	4	50%
Mme Nadia Saadi	Bordeaux Métropole	0	1	0	1	4	50%
Représentant de Bordeaux							
M. Bernard Blanc (démission 17/12/22)	Bordeaux	0	0	0	0	4	0%
Représentant de Mérignac							
M. Thierry Trijoulet	Mérignac	0	0	1	1	4	50%
Représentant de Pessac							
M. Ludovic Bideau	Pessac	0	1	0	1	4	50%
Représentants de l'Assemblée Spéciale							
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Assemblée Spéciale	1	0	0	1	4	50%
Mme Anne Lépine	Assemblée Spéciale	0	1	1	1	4	75%
M. Gwénaél Lamarque (depuis 03/2022)	Assemblée Spéciale	1	1	1	1	4	100%
M. Alexandre Rubio	Assemblée Spéciale	1	1	1	1	4	100%
M. Jean Touzeau	Assemblée Spéciale	1	1	0	0	4	50%
Anciens administrateurs							
M. Michel Labardin (09/2020-03/2022)	Bordeaux Métropole	0				1	0%
Total	18	9	9	9	11		

Mandataire - Membre de l'Assemblée Spéciale	Collectivité	22/03/22	21/06/22	29/09/22	08/12/22	Nb séances	Tx de présence
M. Alexandre Rubiot - Président	Bassens	1	1	0	1	4	75%
M. Gérard Lagofun	Ambarès et Lagrave	0	1	1	0	4	50%
M. Kevin Subrenat	Ambès	0	0	0	0	4	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	1	0	0	0	4	25%
Mme Brigitte Terraza	Bruges	1	0	1	0	4	50%
M. Arnaud Coulet	Carbon-Blanc	1	0	0	0	4	25%
Mme Anne Lépine	Cenon	0	1	1	1	4	75%
Mme Evelyne Frénais	Eysines	1	1	1	0	4	75%
M. Jean-Jacques Puyobrau	Floirac	1	0	1	0	4	50%
Mme Stéphanie Ortola	Gradignan	0	0	0	0	4	0%
M. Gwénaél Lamarque	Le Bouscat	1	1	1	1	4	100%
Mme Monique Dardaud	Le Haillan	1	1	1	1	4	100%
Mme Marie Fabre	Le Taillan-Médoc	1	0	1	1	4	75%
M. Jean Touzeau	Lormont	1	1	0	0	4	50%
M. Jérôme Pescina	Martignas-sur-Jalle	1	0	1	1	4	75%
M. Thierry Trijoulet	Mérignac	0	0	1	1	4	50%
Par défaut, Le Maire, en attente de la délibération de la commune (06/2022)	Parempuyre	/	/	0	0	2	0%
M. Francis Riether	Saint-Aubin-de-Médoc	0	0	0	0	4	0%
M. Jacky Bachelier	Saint-Louis-de-Montferrand	0	0	0	0	4	0%
M. Jean-Luc Trichard	Saint-Médard-en-Jalles	1	0	0	1	4	50%
M. Gilles Beraud Sudreau	Saint-Vincent-de-Paul	0	0	0	0	4	0%
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Talence	1	0	0	1	4	50%
M. Patrick Pujol	Villeneuve d'Ornon	0	0	0	0	4	0%
Anciens membres de l'Assemblée Spéciale							
M. Bernard de Souza (09/2020-06/2022)	Parempuyre	0	/	/	/	2	0%
Total	25	13	7	10	9		

Actionnaires - Membre de l'Assemblée Générale	Collectivité	21/06/22	Nb séances	Tx de présence
Mme Christine Bost - Présidente	Bordeaux Métropole	1	1	100%
M. Gérard Lagofun	Ambarès et Lagrave	1	1	100%
M. Kevin Subrenat	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%
M. Bernard Blanc	Bordeaux	0	1	0%
M. Henri Maillot	Bouliac	0	1	0%
Mme Brigitte Terraza	Bruges	0	1	0%
M. Arnaud Coulet	Carbon-Blanc	0	1	0%
Mme Anne Lépine	Cenon	1	1	100%
Mme Evelyne Frénais	Eysines	1	1	100%
M. Jean-Jacques Puyobrau	Floirac	0	1	0%
Mme Stéphanie Ortola	Gradignan	0	1	0%
M. Gwénaél Lamarque	Le Bouscat	1	1	100%
Mme Monique Dardaud	Le Haillan	1	1	100%
Mme Marie Fabre	Le Taillan-Médoc	0	1	0%
M. Jean Touzeau	Lormont	1	1	100%
M. Jérôme Pescina	Martignas-sur-Jalle	0	1	0%
M. Bernard de Souza	Parempuyre	0	1	0%
M. Ludovic Bideau	Pessac	1	1	100%
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	0	1	0%
M. Gilles Beraud Sudreau	Saint-Vincent-de-Paul	0	1	0%
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Talence	0	1	0%
M. Patrick Pujol	Villeneuve d'Ornon	0	1	0%
Total	28	9		

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 :

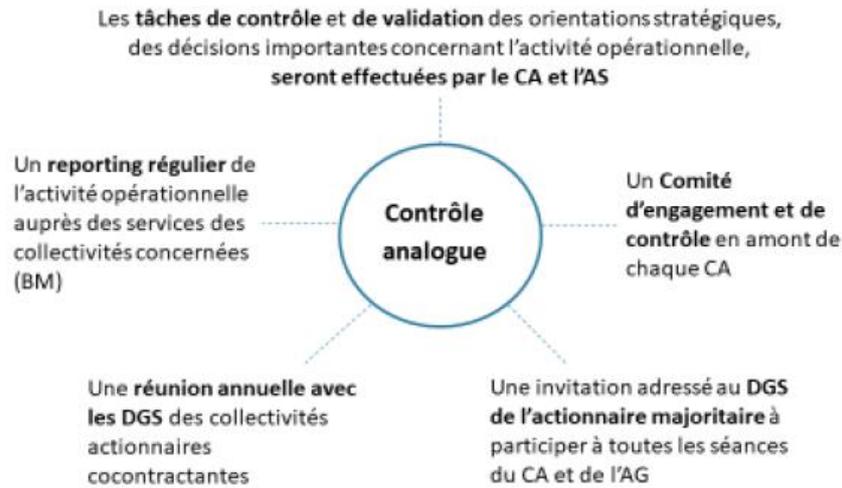
- D'un **Comité d'engagement et de contrôle (CEC)**, composé de 5 représentants des collectivités actionnaires désignés par le CA, des représentants de la société (Président, Directeur général délégué), Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole. Ce comité peut être élargi au maire d'une 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 2022, il s'est réuni par 4 fois.

Les CEC ont abordé en 2022 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 2023, les prévisions budgétaires, le code de déontologie.

- De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2022 (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 2022 (4 séances).
- D'une **Assemblée générale ordinaire** d'approbation des comptes, ce qui est conforme en 2022 (1 séance).
- D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 12/05/2022.
- 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 1er juin 2022 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 réglementées	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 31/12/2022	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2022	Avancement au 31/12/2022
Suivi des conventions en lien avec la société												
3.1.1 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	encours	Prévoir les modalités d'acquisitions, de portage et de ventes foncières dans le cadre du programme 50 000 logements autour des transports collectifs				Montant cumulé des acquisitions = 11,417 M€ (dont 960 K€ en 2022) pour 15 biens Montant cumulé des cessions et transferts = 9,223 M€ (dont 0 € en 2022) pour 12 biens.
		2018-332, avenant 1	15/06/2018					en cours	Avenant 1 : élargir le champ d'action de la SPL aux secteurs à vocation de développement économique			
3.1.2 Convention de créance (ou avance) remboursable	BM / LA FAB	2021/194	21/05/2021	02/06/2021	2 ans		Fin 05/2023	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)	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	encours					
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 2022	BM / LA FAB	2022/3	28/01/2022		1 an	31/12/2022	terminé	Marchés subséquents 2022	2,350 M€ répartis en programme : "Habiter, s'épanouir..." = 1,410 M€ "Entreprendre, travailler..." = 0,940 M€	2,350 M€ répartis en programme : "Habiter, s'épanouir..." = 1,410 M€ "Entreprendre, travailler..." = 0,940 M€		

Conventions réglementées	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 31/12/2022	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2022	Avancement au 31/12/2022	
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	Participation versée BM = 6,376 M€ HT dont 0,240 M€ en 2022 Rémunération de l'aménageur = 514,7 K€ dont 64 K€ en 2022	299,5 K€ versés par BM	299,5 K€ à rembourser au plus tard le 15/12/2022	
		2019-46	25/01/2019	21/05/2019				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 (concedant) 6,077 M€. Rémunération de l'aménageur = 64 K€ par an.
		2020-329	23/10/2020						Avenant 3 Prolongation durée, Evolution participation concedant et Rémunération Aménageur				Prolongation durée = 8 ans Evolution participation concedant = 6,377 Rémunération Aménageur = 512 K€
		2022-590	24/11/2022						Avenant 4 Prolongation durée et Rémunération Aménageur				Prolongation durée = 9 ans Rémunération Aménageur = 576 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					en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2021				Bilan actualisé = 6,744 M€ HT
		2014-0657	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€
2018-746	30/11/2018					en cours	Avenant 1 Modification cadencement de l'avance	Pas d'incidence financière					
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 (concedant) 6,077 M€. Rémunération de l'aménageur = 64 K€ par an.					
3.1.6 Eysines - ZAC Carès Cantinolle	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 2022 Rémunération de l'aménageur = 900 K€ dont 134 K€ en 2022	Avance versée en 2016 et 2017 par BM = 2,634 M€	2,634 M€ à rembourser en 2 fois : 1,5 M€ en 2024 et 1,134 M€ en 2028 ou au plus tard au terme de la concession	
		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				
		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				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 20,185 M€ HT				
		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€
2018-746	30/11/2018	15/04/2019	15 ans	13/04/2031		en cours	Avenant 1 : Echancier modifié						
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 1,417 M€ en 2022 Rémunération de l'aménageur = 2 131 K€ dont 330 K€ en 2022	15 M€ en 2026 ou au plus tard au terme de la concession		
		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					en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2021			Bilan actualisé = 40,080 M€ HT	
		2016/156	25/03/2016	19/05/2016	10 ans	19/05/2026		en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL			Avance consentie = 15 M€	
		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					

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 31/12/2022	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2022	Avancement au 31/12/2022			
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 = 10,655 M€ HT dont 0 € versée en 2022 Rémunération de l'aménageur = 1 300 K€ dont 300 K€ en 2022		Les travaux sur les réseaux sont bien avancés sur l'ensemble du secteur 4 chemins, ces travaux étant réalisés en amont du démarrage des travaux des îlots. Les premiers espaces publics sont livrés cette année et le parvis devant l'îlot B2 (Domofrance/BNP) sera livré en mars 2023. Sera livrée d'ici la fin d'année la cour partagée, espace dédié aux circulations douces, entre l'îlot B2/B6. Travaux opérateurs : l'îlot C5, secteur Mendès France, environ 28 logements, sera livré en mars 2023 ; le 1er bâtiment de l'îlot B2 (secteur 4 Chemins) sera livré en janvier 2023 et les autres bâtiments seront livrés d'ici la fin d'année, l'ensemble représente 97 logements et environ 1050 m² de surfaces commerciales ; à côté de l'îlot B2 (sur l'ancienne concession Peugeot), les travaux sont en cours sur l'îlot B1, l'îlot sera livré en 2024.			
		2020-52	24/01/2020					Avenant 1. Gestion des trésoreries.	Pas d'incidence financière						
		2020-494	18/12/2020					Avenant 2 Evolution participation concédant	Participation globale : 16,606 K€ HT						
		2021/709	25/11/2021					Avenant 3 Echéancier participation	Pas d'incidence financière						
		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				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 19,966 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€ Solde versé en 2022	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 2022 Rémunération de l'aménageur = 368 K€ dont 74 K€ en 2022		La totalité des terrains a été cédée aux opérateurs. Les premiers travaux préalables de VRD sont en cours. Les premières livraisons de logements sont prévues entre fin 2023 et mi 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				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 7,688 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€ à rembourser Remboursement prévu en 1 fois 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	encours	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 = 606 K€ dont 100 K€ en 2022		L'année 2022 a été marquée par des occupations illégales sur le site ayant perturbé le planning. 02/2022 dépôt du permis d'aménager modificatif et 07/2022, la remise des ouvrages (hors mobilier éclairage public) avec les services techniques de BM. Les travaux lot 2 n'ont pu être achevés en 2022, ceux sur le site de compensation des Berles et la transplantation lotier sur Cinq Chemins ont été réalisés. Concernant la commercialisation, la consultation pour la cession du lot G a eu lieu de 02 à 09, 4 actes de vente signés pour les lots C1, C2, F et HI et 4 contrats de réservation signés pour les lots D, E, G et A. Le démarrage des ateliers de mise au point du projet de l'îlot G et des lots D et E sont engagés. 2 dépôts de PC (D et E) ont eu lieu. La fin de l'année 2023 et le début 2024 seront			
		2019/658	29/11/2019					Avenant 1. Gestion des trésoreries	Pas d'incidence financière						
		2021/615	25/11/2021					Avenant 2. Evolution du boni et de la rémunération aménageur	Participation boni : 112 064 € Rémunération : 664 K€						
		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				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 7,822 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	Remboursement en une seule fois en 2023	
		2019/658	29/11/2019				en cours	Avenant 1 Modification Echéancier							
		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 0,105 versée en 2022 Rémunération de l'aménageur = 223 K€ dont 35 K€ en 2022
2019/659	29/11/2018							Avenant 1. Gestion des trésorerie	Pas d'incidence financière						
2022/403	08/07/2022							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						en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan inchangé = 2,824 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 à verser par BM repoussée de 2019 à 2023	Avance remboursable en 1 fois : 1,950 M€ en 2024				
2019/659	29/11/2018						en cours	Avenant 1. Modification du rythme d'avance de trésorerie (versement et remboursement).							
2022/403	08/07/2022						en cours	Avenant 2 Modification cadencement de l'avance							

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 31/12/2022	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2022	Avancement au 31/12/2022
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 échancier 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 = 6,768 M€ HT dont 1,250 M€ versée en 2022 Rémunération de l'aménageur = 861 K€ dont 250 K€ en 2022		Le foncier du CCAS est acquis en totalité. Les négociations sont engagées avec la Ville concernant son foncier (acte prévu mi 2023). Le début des travaux du secteur de la Clairière est en cours en 2023 concernant les VRD (La Fab) et le groupe scolaire (Ville).
		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			
		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				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 50,589 M€ HT			
	BM / LA FAB / Gradignan	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.			
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 échancier 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 = 7,087 M€ HT dont 3,168 M€ versée en 2022 Rémunération de l'aménageur = 617 K€ dont 180 K€ en 2022		La majorité des fonciers nécessaires à l'opération sont acquis mais il reste deux gros tènements fonciers nécessaires aux espaces publics et aux îlots. Le dossier CNPN a été déposé en mai 2023 après plus de deux ans d'échanges pour trouver un terrain de compensation. Les études hydrogéologiques vont être menées avec des risques sur la constructibilité au regard du périmètre de captage du Ruet. Concernant le suivi des travaux sur les îlots, l'îlot 7 a déposé le PC mais il y a un blocage financier du projet. Un COPRO a été monté par la Direction de l'Urbanisme en date du 31 janvier 2023 pour validation du montant de la participation.
		2019-723	29/11/2019				en cours	Avenant 1. Gestion des trésoreries	Pas d'incidence financière			
		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				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2020 (Pas de CRFA 2021)	Bilan actualisé = 15,713 M€ HT			
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 échancier 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 = 16,895 M€ HT dont 7,033 M€ versée en 2022 Rémunération de l'aménageur = 1 187 K€ dont 370 K€ en 2022		Concernant la procédure MECDU/DUP, l'enquête publique a été réalisée du 3/05/23 au 5/06/23. L'arrêté de DUP et MECDU est attendu pour octobre 2023. Avec l'arrivée du tramway, des négociations foncières amiables sont relancées. La reconstitution de l'équipe de maîtrise d'œuvre est en cours avec le changement de l'architecte urbaniste. Le démarrage des travaux d'aménagement des espaces publics phase 1 a eu lieu en juillet 2023 Avancement dans La livraison des logements : Livraison des îlots 4.3 (Fiat) – Park avenue réalisé pour 2 bâtiments, livraison du 3eme en juin 2025 et 9.12 (Castorama) – Oasis urbaine réalisé pour 2 bâtiments, 2 bâtiments livrés en décembre 2024 et 1 bâtiment pour juin 2025. 2 éléments de recherche et de test sont en cours sur l'opération Soleil : le lancement des études dans le
							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			
		2021-6	29/01/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan inchangé = 65,501 M€ HT			
		2021/710	25/11/2021				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 65,512 M€ HT			
			BM / LA FAB / Mérignac	2018-449		16/08/2018	15 ans	30/08/2033	en cours			
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 échancier 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 = 2,500 M€ HT dont 0,833 M€ est versée en 2022 Rémunération de l'aménageur = 610 K€ dont 200 K€ en 2022		Courant 2022, la totalité des acquisitions publiques a été réalisées. Les travaux de VRD et des espaces publics sont engagés depuis fin 2021. Les consultations ont été lancées sur les îlots F, et D. La mise au point du projet sur l'îlot E se poursuit avec Domofrance.
		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				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	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 échancier 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 2022 Rémunération de l'aménageur = 75 K€ dont 75 K€ en 2022		La concession a été notifiée le 27/11/22. Les études sont en cours en 2023 en prévision de travaux dès 2024. L'îlot 5 est en cours de travaux (350 logements et commerces) pour une livraison prévue en T3 2024.

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 2022

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	11
1.7. Rapport sur le gouvernement d'entreprise.....	11
2. Activité opérationnelle de l'exercice	12
2.1. Programme Habiter, s'épanouir - 50 000 logements accessibles par nature	13
2.1.1. Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche.....	13
2.1.2. Mission 2 : Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement	14
2.1.3. Mission 3 : Ingénierie foncière	15
2.2. Programme Entreprendre, travailler dans la métropole.....	16
2.2.1. Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche.....	16
2.2.2. Mission 2 : Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement	16
2.2.3. Mission 3 : Ingénierie foncière	18
2.3. Convention foncière	18
2.3.1. Convention foncière 2015/2022	18
2.3.2. Convention foncière 2023/2033	19
2.4. Concessions d'aménagement.....	19
3. La communication	22
4. Les dépenses de recherche et de développement	24
4.1. La convention avec Nobatek-INEF4 pour le développement d'un outil d'évaluation de l'impact environnemental des opérations de La Fab.....	24
4.1.1. Les besoins et attentes de La Fab.....	24
4.1.2. Les enjeux et les objectifs du projet de Recherche et Développement.....	24
4.1.3. L'engagement financier	24
4.2. 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). 24	
4.2.1. Les partenariats	24
4.2.2. L'engagement financier	25
5. Les dividendes	26
6. Les perspectives : l'accord-cadre 2021-2026, marchés subséquents 2023	27
7. Evènements depuis la clôture de l'exercice	28

8. Présentation des comptes de l'exercice 2022	29
8.1. Les comptes du bilan	30
8.1.1. La société	31
8.1.2. La convention foncière	32
8.1.3. Les concessions d'aménagement	33
8.2. Les comptes du résultat	35
8.2.1. La société	35
8.2.2. La convention foncière	38
8.2.3. Les concessions d'aménagement	38
8.3. Informations sur les délais de paiement	41

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 2022:

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	
En attente de la nomination du représentant	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 22 mars 2022 : M. Lamarque en remplacement de Mme Dumas en tant que représentant de l'Assemblée Spéciale
- Conseil d'administration du 21 juin 2022 : M. Pescina en remplacement de M. Labardin en tant que représentant de Bordeaux Métropole
- Démission de M. Blanc par courrier en date du 17 décembre 2022 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 2022 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

Monsieur Ludovic Bideau

- Conseiller municipal de la commune de Pessac
- Administrateur La Fab

Monsieur Bernard L. Blanc (janvier à mi-décembre)

- Conseiller Municipal de la commune de Bordeaux
- Administrateur La Fab

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)

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 Michel Labardin (janvier à juin)

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

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 Aéroparc

Monsieur Jérôme Pescina (à partir de juin) :

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

Monsieur Jean-Jacques Puyobrau

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

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 Aéroparc

Madame Nadia Saadi

- Adjointe au maire 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), Lycée Montesquieu, IAE, Université de Bordeaux, GPMB

Monsieur Jean Touzeau

- Maire de la commune de Lormont
- Vice-Président de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Administrateur Clairsiennaise, 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 Le 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. Kevin Subrenat
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	Par défaut, Le Maire, 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. Patrick Pujol

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

- Assemblée Spéciale du 22 mars 2022 : M. Lamarque en remplacement de Mme Dumas en tant que représentant du Bouscat
- Le Maire de la commune de Parempuyre a remplacé M. De Souza, démissionnaire de ces fonctions au sein de la commune en juin 2022

- 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

- Covid-19 et organisation du travail

Comme depuis le début de cette pandémie, La Fab s’est conformée aux nouvelles prescriptions formalisées au sein du Protocole national Entreprises pour faire face à l’épidémie de Covid-19 : la prise en compte de ses nouvelles mesures sanitaires a fait l’objet d’une mise à jour régulière du Plan de Continuité d’Activités en lien avec le Comité social & économique (CSE) de l’entreprise. L’application de ces mesures garantit la santé des salariés au sein de l’entreprise tout en maintenant une capacité de travail collectif suffisante pour assurer les missions d’intérêt public qui lui sont confiées par les collectivités.

- Le personnel

Au 31 décembre les effectifs de la société sont de 34 personnes (27 femmes et 7 hommes), soit 33 CDI et 1 CDD. On dénombre 27 cadres et 7 employés.

Organigramme de La Fab au 31/12/2022



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 61 275 € dont 1 200 € ont été financés par l'OPCO Atlas et 60 075 € par la société.

Etat des formations au 31 décembre 2022

	Participants	2022	Financement FAFIEC	Nbre de jours
STRATEGIE ET PILOTAGE - MANAGEMENT DE PROJET	9	16 390,96	-	21,5 jours
AMENAGEMENT / ENVIRONNEMENT	77	24 081,90	1 200,00	55 jours
RENOUVELLEMENT URBAIN	28	1 485,00	-	14 jours
LA COMMANDE PUBLIQUE	46	8 902,00	-	48 jours
FONCIER	2	1 189,00	-	1,5 jours
DIVERS - Bilan compétences/Protection incendie	14	1 677,00	-	10,4 jours
PARCOURS PROFESSIONNELS	5	7 550,00	-	13 jours
Total	165,00	61 275,86	1 200,00	163,4 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

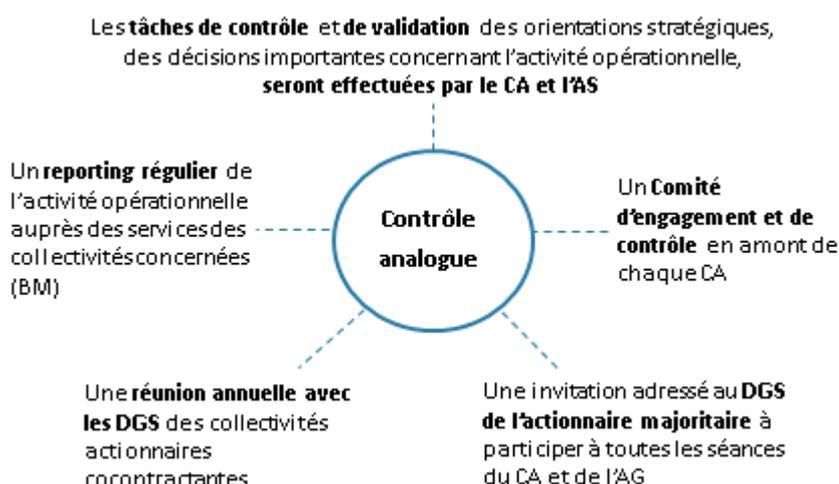
Depuis la rédaction du règlement intérieur de La Fab en 2012, la réglementation et la jurisprudence portant sur le contrôle analogue ont évolué. Ce dernier porte sur les 2 axes suivants :

- 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 12 mai 2022.



1.6. Les faits marquants

▪ 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.

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.

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.

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 2022 :

- **Marché subséquent N°1, Mise en œuvre opérationnelle du programme Habiter, s'épanouir 2022** 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 2022** 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

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 :

La Fab a participé à l'Atelier Gestion alternative des eaux pluviales organisé par l'A'urba et animé par l'OiEau et l'Agence de l'Eau Adour le 3 mars 2022.

La Fab a rencontré les structures Chapeau et Bottes et Intersections, porteurs du projet [des terres] visant à développer la filière de construction en terre crue en Nouvelle-Aquitaine. Dans le cadre de ce projet, La Fab a fourni des études de sols et des échantillons de terres extraites de chantiers qu'elle pilote, pour contribuer à la phase de caractérisation des terres.

En février 2022, La Fab a déposé 10 dossiers de candidature dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) « Engagés pour la qualité du logement de demain », organisé par les Ministères de la Culture et du Logement. Cet AMI récompense des opérations de logements dont la démarche et/ou la conception sont gages de qualité du logement. 5 opérations de La Fab sont lauréates et ont ainsi reçu le seau « Engagés pour la qualité du logement de demain » :

- « Escal vert - Cité de la gare » sur la commune de Bassens (livrée),
- « Résidence du Lac » sur la commune de Bordeaux (livrée),
- « Les sources » sur la commune de Mérignac dans le cadre de la concession d'aménagement Mérignac Soleil (au stade de la mise au point du PC)
- la concession d'aménagement « Le Bouscat Libération Centre-ville » (livrée),
- l'opération « Les chemins d'Alice » dans le cadre de la ZAC du Haillan Cœur de ville (PC en cours de complétude).

Le gouvernement a désigné le 17 mars 2022 l'opération Mérignac Soleil et son projet « Penser la ville, panser les sols » lauréate de l'AMI « Démonstrateur de la ville durable » dans le cadre du 4^{ème} Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) du plan France Relance. Au terme d'une démarche de conventionnement avec la Banque des Territoires, le projet bénéficiera d'une incubation à partir de l'automne 2022, et d'un accompagnement technique et financier dans sa réalisation. Ceci permettra notamment à La Fab d'expérimenter les outils de suivi et pilotage environnemental développés dans le cadre de la convention de recherche avec Nobatek/INEF4.

La Fab a participé aux Ateliers Aménageurs organisés par la Direction de la Nature de Bordeaux Métropole, les 18 mars, 19 mai et 9 juin 2022. En marge de ces ateliers elle a également apporté sa contribution à la Direction de la Nature dans le cadre de la mise au point d'une procédure de remise d'ouvrages environnementaux.

La Fab a participé aux entretiens du Club Ville Aménagement à Clermont Ferrand fin juin 2022 et est, dans ce cadre, intervenue sur 2 tables rondes : une relative à la recherche et l'autre relative à la réparation de la ville.

La Fab a participé à l'Atelier écoquartier organisé par le CEREMA le 28 juin et a présenté l'opération de Mérignac Soleil – et plus particulièrement le rôle de l'opération en matière de renaturation et production de logements accessibles-.

La Fab est lauréate de l'appel à projet Réemploi, Réparation et Réutilisation piloté par l'ADEME. Elle a ainsi obtenu une subvention pour les travaux de réhabilitation d'un local commercial en plateforme de réemploi à Mérignac. La Fab a également mis en ligne une plateforme dédiée au réemploi, permettant de rendre accessible aux chantiers de la Métropole les matériaux récupérés sur les bâtiments démolis dans le cadre d'opérations qu'elle mène.

La Fab a participé au Comité Technique Plan d'Action Biodiversité de la Métropole le 29 novembre 2022.

La Fab participe à des réunions régulières avec la Direction de l'Habitat. Celle du 9 juin a notamment été l'occasion d'échanger sur la production de logements en BRS sur la Métropole, et sur le projet de Charte et d'observatoire du BRS en préparation au sein de cette direction. Dans ce cadre, La Fab a pu faire part de ses premiers retours d'expériences sur les opérations intégrant du BRS dans les périmètres de La Fab.

La Fab a participé à des réunions mensuelles avec la Direction des mobilités. Cela a notamment permis à La Fab de présenter les démarches qu'elle mène en termes d'incitation à la démotorisation des ménages, et de prendre connaissance des orientations de la nouvelle DSP transport.

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 Habiter, 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.

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

Le Programme « Habiter, s'épanouir » représente environ 10 600 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 premières livraisons sont déjà intervenues à Bassens - Cité de la Gare (Escale verte) et centre-ville, Pessac - Cité des métiers, Bordeaux- Résidence du lac (Phase 1 et 2), Mérignac - Langevin, Eysines - Martin Porc et Centre, Villenave d'Ornon Aristide Briand phase 1, le Bouscat Libération, Mérignac avenue de la somme pour un total d'environ 1 560 logements.

Plusieurs chantiers se poursuivent : Villenave d'Ornon, Eysines, Mérignac Marne et Soleil, Mérignac Pichey, Bruges Petit Bruges.

Le travail a été engagé avec Bordeaux Métropole et les communes sur la totalité des opérations d'aménagement envisagées : Plus de 16 opérations sont ainsi activées.

Parmi ces 16 opérations, 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 :

Eysines - Centre-ville	Diagnostic urbain et études environnementales 4 saisons menées à terme. Initialisation d'un plan guide et négociations foncières en cours
Gradignan - Malartic	Contact pris avec le propriétaire du site pour programmer un échange sur les conditions d'une évolution programmatique
Le Bouscat - Ilot Barrière du Médoc	Désignation des opérateurs- concepteurs aux termes d'une consultation. Suivi de la mise au point du projet
Le Haillan - République	Etude capacitaire réalisée
Lormont Cenon - Avenue Carnot	Diagnostic urbain en cours
Mérignac - Pichey	Travail recentré sur ilot D. Négociations foncières en cours
Mérignac - Chemin Long	Etat des lieux et réflexions sur la programmation

Pessac - Doyen Brus	Dossier en veille lié aux conditions de mutation du foncier universitaire ainsi qu'aux objectifs poursuivis par Bordeaux Métropole
Pessac - Carrefour de l'Alouette	Etude et proposition d'un scénario de montage. Abandon de l'opération à la demande de la commune, avec poursuite de l'accompagnement de La Fab (suivi de la mise au point du PC) pour le seul ilot Terminus jusqu'à l'acte de vente.
Pessac - Haut Lévêque	PC obtenus et suivi des études PRO/DCE sur les ilots Martin Luther King et Chanoine Lillet, et PC déposé sur un ilot en habitat participatif
Saint Médard - Berlincan	Travail avec la ville et Clairsienne sur le montage de l'opération. Accompagnement de Clairsienne dans la mise au point d'un scénario mixte démolition/reconstruction et réhabilitation. Préparation de la consultation de MOE urbaine
Saint Médard - Le Bourdieu Cassy Vigney	Poursuite de la phase d'acquisition foncière + réflexion programmatique
Talence - Arts et Métiers Monadey	Dossier en veille lié aux conditions de mutation du foncier universitaire ainsi qu'aux objectifs poursuivis par Bordeaux Métropole
Villeneuve d'Ornon - Robert Picqué	Diagnostics de site et mise au point plan guide. Travail avec Bordeaux Métropole sur l'intégration au schéma urbain des différents preneurs potentiels
Bègles Villeneuve d'Ornon Talence : Route de Toulouse	Lancement en cours des démarches préalables : diagnostics fonciers et environnementaux
Le Taillan Médoc – Centre-ville	Prise de connaissance des études réalisées et état du PAE. Diagnostics préliminaires, étude commerciale et travail sur la concertation
Martignas sur Jalle – Centre-ville	Prise de connaissance site et contexte

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 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

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 préemption, 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.

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 préconisations de 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 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. Certains biens font l'objet d'une procédure en appel pour laquelle La Fab a proposé des références foncières pour alimenter l'argumentaire des avocats.

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. La modification à venir du programme des équipements publics de la ZAC permettra de réintégrer cet aménagement dans l'opération..

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 2022, 4 principaux axes ont constitué cette mission :

- La Fab a poursuivi la mise en forme des travaux concernant les travailleurs itinérants et la place de l'économie métropolitaine ordinaire dans l'économie de la métropole. Une plaquette de synthèse a été formalisée et distribuée aux administrateurs de La Fab. La Fab a également participé à la rédaction d'un article dédié à ces sujets dans la revue CAMBO de l'A'Urba, avec la chercheuse Manon Loisel (mai 2022).
- Dans le cadre de l'OIM Bordeaux Aéroport et en accompagnement des opérations Le Haillan - 5 chemins et Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV, La Fab a contribué aux réflexions sur les fonctions portées par les ouvrages réalisés au titre de la compensation environnementale et sur les critères de priorisation des entreprises à implanter sur les opérations concernées. Sur l'opérations du Haillan - 5 chemins, La Fab a organisé une consultation dédiée en partie à de l'économie sociale et solidaire. 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.
- Dans le cadre de la revue d'urbanisme, les services communs urbanisme et développement éco de Floirac ont demandé à faire un point avec les élus sur la stratégie à adopter dans les négociations avec les porteurs de projets (Idéal Groupe et Lamotte/Aire2) pour une coordination de ces derniers et un calendrier adapté des prochaines étapes (CMAP, PC, ...), ainsi que sur la stratégie à mettre en œuvre dans le secteur Paul Gros (étude financée au titre du Codev 5). La Fab, qui pilote le projet AIRE 2 pour le compte des collectivités, est associée à ces travaux.
- Enfin La Fab a rencontré des partenaires : bureaux d'études, prospects en recherche d'implantation, promoteurs et notamment : Berim, Seven, Edelis, N.Fradin, Sogeprom.

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	Etudes préalables (environnementales, etc.), désignation d'AMO (concertation, etc.), consultation de MOE en cours
Ambès - Secteur du Bec	A l'échelle du secteur, la ville souhaite reprendre les démarches

Bordeaux - Dangeard Centre routier	En stand-by depuis 2020, en attente d'une orientation politique
Bruges - Terrefort	Bilan de la concertation, création de l'opération d'aménagement, concession obtenue notifiée en décembre 2022
Cenon - Lissandre	Etudes de montage d'une opération d'aménagement en vue d'une future concession à La Fab
Le Bouscat - Godard	Obtention du permis de construire, cession à l'opérateur des terrains et démarrage des travaux, engagements de 4 preneurs
Lormont - Quai Carriet	Lancement des études pré-opérationnelles et réalisation de la concertation réglementaire

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

Poursuite des projets de la 1^{ère} édition et des ateliers de mise au point de la 2^{ème} édition. Les 6 sites et 6 lauréats représentent environ 40 000 m² de SDP. Ce sont au final 12 sites qui se poursuivent dans le cadre des AMI AIRE 1 & 2.

A noter les travaux en cours par Spie Immobilier à Ravezies au Bouscat (12 500 m²), le PC obtenu par Demathieu & Bard Immobilier en septembre 2022 sur l'ilot 1 de Bruges Terrefort (11 000 m²), le PC obtenu par Linkcity en décembre 2022 pour l'ilot Cardinal Richaud à Bordeaux (6 500 m²), et le PC déposé par Réalités sur la ZA du Bec d'Ambès en août 2022 (2 200 m²).

Ambarès et Lagrave - Barbère	En attente des conditions de vente des 3 filiales de la SNCF
Ambès - ZI du Bec	PC déposé en août 2022 et complété le 09/11/2022
Blanquefort - Duvert	Obtention de la déclaration préalable de lotissement pour découpage de deux lots, dépôt du permis de construire et signature de la promesse de vente sur le premier lot
Bordeaux - Cardinal Richaud	PC obtenu en décembre 2022, nombreux échanges et adaptations du fait du PPRI et augmentation coûts travaux
Bordeaux - Dangeard Est	Difficultés du promoteur à équilibrer le bilan de l'opération, échanges avec Bordeaux Métropole et CMA
Bordeaux - Dangeard Ouest	PC délivré en septembre 2019, promesse signée en 2021, U'rsel cherche à boucler son plan de financement et montage
Bruges - Terrefort (ilot 1)	PC obtenu le 05/09/22, accompagnement commercialisation, mise au point acquisition parcelle BM
Carbon-Blanc - Fontaine	Dépôt du PC fin aout 2022, promesse de vente délibérée par Bordeaux Métropole fin novembre 2022, projet mis au point sur les prix de sortie des locaux
Eysines - Aimé Césaire	Travaux terminés. Installation des entreprises et commercialisation des derniers locaux.
Floirac - Gambetta	PC en cours de mise au point, équilibre économique très compliqué à trouver
Le Bouscat - Ravezies	« 1 ^{er} arbre » (mars 2022), travaux en cours pour une livraison au 2 nd semestre 2023
Lormont - Central Téléphonique	Déficit de l'opération, recherche de financements complémentaires par le promoteur
Lormont - Côte de la Garonne	Négociation en cours entre le promoteur et Lidl nécessaire à la maîtrise foncière et à l'équilibre du bilan

2.2.3. Mission 3 : Ingénierie foncière

Il s'agit dans cette mission :

- Mise au point des conditions des promesses de cession concernant les terrains appartenant à Bordeaux Métropole sur les sites AIRE.
- Accompagnement des parties dans la mise au point des promesses synallagmatiques de vente.

2.3. Convention foncière

2.3.1. Convention foncière 2015/2022

Bordeaux Métropole a choisi de renforcer les missions et les moyens de La Fab au service de la mise en œuvre du projet Habiter, s'épanouir en lui confiant une mission d'acquisitions foncière et immobilière. La Fab dispose, depuis la délibération du 19 décembre 2014 de Bordeaux Métropole, sur ses secteurs d'interventions, d'une capacité à mobiliser du foncier opérationnel, à court et moyen termes (portage entre 3 et 6 ans). Cet effet levier doit aboutir à une accélération des phases opérationnelles, La Fab n'ayant pas par ailleurs vocation à acheter l'ensemble des fonciers nécessaires aux opérations d'aménagement. Un avenant signé le 29 juin 2018 permet l'acquisition de biens relevant de la mission aménagement économique confiée à La Fab par Bordeaux Métropole.

- Délibération du 19 décembre 2014
- Convention foncière signée le 4 février 2015
- Avenant signé le 29 juin 2018 permettant l'acquisition de biens relevant de la mission aménagement économique confiée à La Fab par Bordeaux Métropole
- Durée de 8 ans

Cette mission concerne des biens dont l'appropriation s'avèrera nécessaire à la réalisation des opérations de construction de logements et/ou de surfaces commerciales ou d'activité, éventuellement après remembrement ou dans le cadre d'opérations ou de projets d'aménagement que Bordeaux Métropole serait amenée à confier à La Fab.

La convention d'actions foncières prévoit notamment que les moyens de financement des acquisitions par La Fab seront réunis au moyen soit de ses fonds propres, soit de fonds empruntés - dans ce cadre, Bordeaux Métropole pourra accorder sa garantie - soit par le biais d'une créance remboursable de Bordeaux Métropole.

▪ Recherche de terrains

Environ 7 biens ont fait l'objet de contacts au cours de l'année 2022, sur Mérignac, Saint Médard, Ambarès, Eysines, Le Haillan. Certains font l'objet de suivis et de relances.

▪ Les acquisitions réalisées

Les acquisitions réalisées fin décembre 2022 portent à ce jour sur quinze biens, pour un montant total de 11 416 668 € HT.

Les frais d'acquisitions se montent à environ 275 000 €.

▪ Gestion des biens acquis

Les actions de gestion (surveillance et démolitions) des biens font parties de cette mission.

On peut noter quelques occupations illicites des biens (gens du voyage, squats) ayant entraîné des actions d'expulsion puis de sécurisation. Par ailleurs, certains biens bâtis font l'objet de mise en gestion au CCAS des villes ou à des associations (le COS, France horizon...), 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. Les opérations de sécurisation et de surveillance des biens sont en constante augmentation.

▪ Cessions des biens

3 biens acquis ont été cédés à des opérateurs, 1 bien a été revendu à Bordeaux Métropole suite à un changement de programmation sur le site, et 8 biens ont été transférés dans les opérations d'aménagements concédées à La Fab.

- **Biens restant en stock au terme de la convention**

En 2023, les 3 biens en stock seront repris dans le cadre de la convention foncière n°2.

- **Créance remboursable**

Cette créance permet d'assurer le portage financier des biens en stock ou dont l'acquisition est prévu à court terme. Les versements sont réalisés au fur et à mesure des besoins sur la base d'un prévisionnel d'acquisitions identifiées sans pouvoir dépasser le montant maximum de 15 000 000 €.

2.3.2. Convention foncière 2023/2033

Lors de son Conseil d'administration du 8 décembre 2022, La Fab a soumis un projet de Convention foncière n°2 visant à poursuivre la facilitation de la maîtrise foncière, notamment dans le cadre de la préparation des projets identifiés dans l'accord cadre liant à Bordeaux Métropole. Ce projet de convention fera l'objet d'une approbation en conseil de la métropole du 27 janvier 2023.

Les principales dispositions en sont les suivantes :

- La reprise des biens en stock de la convention foncière initiale
- Cette mission porte principalement sur les secteurs d'intervention de La Fab, et concerne des biens dont l'appropriation s'avèrera nécessaire à la réalisation d'opérations de construction de logements et/ou de surfaces commerciales ou d'activité, éventuellement après remembrement ou dans le cadre d'opérations ou de projets d'aménagement que BM serait amenée à confier à La Fab. Elle pourra également porter sur l'acquisition de terrains nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement situées en dehors du périmètre opérationnel par exemple pour de la compensation environnementale.
- La mission confiée à la SPL par la présente convention porte sur l'ensemble des tâches suivantes :
 - la recherche de terrains,
 - l'expertise de leur valeur, les négociations,
 - la réalisation de toutes les démarches nécessaires jusqu'à la signature des actes d'acquisition (relations avec les notaires, saisine de France Domaines, ...)
 - la mise en place des moyens financiers nécessaires (financements bancaires, et tout autre concours financier ...),
 - la gestion des biens et leur revente.
- La Fab rendra compte de l'exécution de cette mission annuellement à son conseil d'administration. En outre, les modalités de contrôle de cette mission par BM entreront dans le cadre général de son contrôle analogue sur la Société Publique Locale tel que défini par les statuts de la société.
- La Fab sera soumise aux mêmes obligations que BM en termes de consultation du service des Domaines. Elle devra recueillir l'accord de BM si le prix d'acquisition des terrains était supérieur à l'évaluation de France Domaines.

Le financement de cette convention repose, comme pour la précédente convention, sur deux dispositifs, pouvant être simultanément actionnés :

- Une créance remboursable de Bordeaux Métropole, plafonnée à 15 millions d'euros, mais ajustée en fonction des besoins de financement évalués lors du bilan annuel, à renouveler en mai 2023.
- La capacité de La SPL à mobiliser de l'emprunt, notamment auprès de la Banque des Territoires.

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	Levée des réserves et livraison phase 2.
Eysines - ZAC Carès Cantinolle	Travaux en cours sur l'îlot C1 Esprit des Jalles. Mise au point du PC sur îlot C5 Triat. Lancement d'une Consultation opérateurs-concepteurs sur C7. Poursuite des acquisitions foncières. Travaux allée de l'Europe et rue Martin Porc
Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse	Mise à jour plan guide et CPAUPE (prescriptions environnementales). Ouverture du parc de l'Estey. Consultation opérateurs-concepteurs sur îlot Labro. Démarrage travaux sur L1. Dépôt du PC sur CA1'. Mise au point PC sur CA1. Accompagnement de l'îlot patrimonial
Mérignac - Marne	Actualisation des ambitions environnementales de l'opération. Lancement d'une étude biodéchets. Travaux en cours sur espaces publics (parvis 1, Cour partagée 2). Poursuite des travaux sur les îlots B2/B6 et C5. PC obtenu sur B3 et démarrage travaux sur B1/B7. Consultation concepteurs en cours sur A5/A6. Travail sur le montage de l'îlot A9
Bruges - Petit Bruges	Poursuite des travaux îlots et espaces publics
Le Haillan - 5 chemins	Travaux d'aménagement en cours de finalisation mais retardés en raison de la succession de squats en 2022, réception faite pour les voiries. 4 PC obtenus, travaux en cours pour ces 1ers preneurs. 3 autres contrats de réservation signés dont 1 à l'issue de la consultation lancée pour un « village artisanal » et dont 1 PC déposé. Nombreux contacts avec des acquéreurs
Le Haillan - ZAC Cœur de ville	PC obtenu sur l'îlot 7, mise au point du projet. Travail sur montage juridique îlot 1 en préparation d'une consultation. Poursuite des acquisitions foncières. Préparation dossier CNPN et recherche de sites de compensation
Gradignan - ZAC Centre-ville	Validation du plan guide. Poursuite de la maîtrise foncière (Acte de vente signé sur la 2 ^{ème} phase du foncier CCAS). Première réunion de concertation sur Clairière. Lancement d'une consultation sur C1/C2. Démolition ancienne maison de retraite. Consultation travaux d'espaces publics
Mérignac – Soleil Chemin Long	Travaux en cours sur deux îlots (Fiat et Castorama), avec une partie livrée sur Fiat. Dépôt à l'instruction du dossier DUP et MECDU. Démarches d'acquisitions foncières amiables (acte de vente sur foncier Leroy Merlin destinés à un parc d'1ha + une école). Lancement des études France 2030
Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV	Travaux d'aménagement achevés et remis en 2021 hormis pour les ouvrages de compensation environnementales. 1 entreprise installée, travaux en cours pour le 2ème preneur, PC obtenu pour le 3ème. 75% des lots sont commercialisés ou pré-réservés
Pessac - Le Pontet Sud	Désignation opérateurs- concepteurs îlot F et désignation concepteur îlot D. Mise au point des projets îlots D, E et F. Travaux d'espaces publics en cours. Finalisation plan de gestion avec DREAL. Obtention arrêté Loi sur l'Eau et arrêté de cessibilité.

Bruges - Terrefort

Création de l'opération d'aménagement, concession obtenue en mai 2022, études d'AVP des espaces publics en cours, notification en décembre 2022.

3. La communication

L'année 2022 aura été tout d'abord marqué par les 10 ans de la société, qui a donné lieu à la monstration d'une partie du fonds iconographique de La Fab, constitué à la fois de photographies issues de cartes blanches confiées à des photographes sur des territoires en amont de l'intervention de l'aménageur, et de suivis de chantier de projets immobiliers sur des opérations pilotées par La Fab. L'objectif étant de donner à voir au grand public la transformation progressive et raisonnée des territoires, résultante des politiques en matière de logement, de développement économique, d'aménagement et de nature de Bordeaux Métropole.

Dans ce cadre, **l'exposition « Habiter – 10 ans de photographie » a été organisée du 1^{er} décembre 2022 au 31 janvier 2023** en différents endroits de la métropole le long de la première ligne de tramway. Le cœur de l'exposition s'est installé dans le hall d'entrée et la petite galerie de La Fabrique Pola à Bordeaux (arrêt « Stalingrad »), alors que le prêt de structures métalliques par la ville de Mérignac a permis d'exposer de grands tirages photographiques dans l'espace public au parc du vivier à Gradignan (arrêt « Hôtel de ville ») et sur l'esplanade du Rocher de Palmer à Cenon (arrêt « La Buttinière »).

Les outils de communication déployés ont été les suivants :

- Publication d'un supplément Junkpage distribué dans le numéro du mois de décembre en 22 000 exemplaires en Nouvelle-Aquitaine ;
- Création d'une affiche déclinée en 14 visuels, visible du 1^{er} au 31 décembre 2022 sur les quais rive gauche de Bordeaux et sur le réseau TBM du 7 au 20 décembre 2022 ;
- Lancement d'une campagne active sur les réseaux sociaux (Linkedin, Instagram) avec la création notamment d'une vidéo teasing réalisée par Junkpage ;
- Relai des informations par nos principaux partenaires via leurs outils (newsletters, sites internet, réseaux sociaux complémentaires).

Le vernissage de l'exposition a rassemblé plus de 150 personnes le 1^{er} décembre à La Fabrique Pola. Des visites guidées par *campdebase, bureau de culture mandaté en tant que commissaire et scénographe de l'exposition, se sont tenues sur plusieurs weekends de décembre et de janvier. Au total, **l'exposition a été vue par 2 700 personnes environ à La Fabrique Pola**.

L'exposition a été l'occasion d'organiser **deux tables rondes auxquelles 150 personnes ont assisté** :

- **« Photographier la ville en chantier »** le 17 janvier 2023 à La Fabrique Pola, avec la participation de Jérôme Goze, Patricia Morvan (co-directrice de l'agence photographique VU'), Sabine Delcour (photographe), Vincent Fillon (photographe) et Vincent Milla (co-commissaire de l'exposition).
- **« Faire du neuf avec du vieux ? »** le 19 janvier 2023 au 308 Maison de l'architecture en Nouvelle-Aquitaine, avec la participation de Aurélie Héraut (directrice de projet à La Fab en charge de la démarche Refair), Tiphaine Berthomé (architecte du collectif CANSAN, AMO de La Fab sur les questions de réemploi des matériaux), Maxime Derrien (directeur du GIP GPV Rive Droite), Jean-Baptiste Thony (conseiller métropolitain délégué à l'économie circulaire et à la propreté) et Jérôme Goze.

En parallèle de l'exposition, **La Fab a poursuivi ce travail de documentation avec le lancement de quatre nouvelles cartes blanches** confiées à de nouveaux photographes, locaux ou venus d'ailleurs, jeunes ou plus expérimentés, sur les communes de Mérignac, Eysines, Cenon et Bassens.

Par ailleurs, La Fab a renforcé la communication autour de sa démarche de réemploi des matériaux avec :

- sa présentation au Forum des Projets Urbains (FPU) Grand Ouest le 11 mars 2022 à Bordeaux

- la mise en ligne le même jour d'un site internet dédié <https://refair-bm.fr/>, permettant aux concepteurs-opérateurs de consulter les matériaux disponibles sur les sites de démolition de La Fab et de manifester leur intérêt pour les réemployer ou à défaut les réutiliser
- l'édition et l'envoi d'une carte de vœux 2023, confiée au graphiste Guillaume Ruiz, mettant en lumière la démarche amenée à se renforcer en cette nouvelle année.

La Fab a partagé les enseignements tirés d'études réalisées en 2021 sur l'économie métropolitaine ordinaire et réactualisée en 2022 sur les capacités budgétaires des ménages afin d'avoir une meilleure connaissance des publics cibles des programmes « Entreprendre, travailler dans la métropole » et « Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ». Elle a fait appel aux agences de communication Le Quartier Graphique et O'Tempora pour mettre en page quatre livrets : Reconstituer l'ordinaire métropolitain, un enjeu économique pour le territoire de l'agglomération bordelaise ? / Comment rendre service à ceux qui nous rendent service ? / Le logement sur Bordeaux Métropole : des clés de lecture pour décider et agir / Habiter, s'épanouir sur la métropole : à quel(s) prix ?

Enfin, La Fab a organisé les évènements suivants en lien avec ses partenaires :

- **Lancement du chantier de l'opération I-TER, place Ravezies au Bouscat le 29 mars 2022**, en présence des élus et de la presse locale
- **Lancement du projet démonstrateur de la ville durable « Mérignac Soleil » le 16 mai 2022** dans le cadre du 4^{ème} Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) du plan France Relance, auquel ont assisté une cinquantaine de personnes avec des répercussions nombreuses et de qualité dans les médias
- **L'inauguration de l'amphithéâtre de nature Joséphine Baker à Bègles le samedi 10 septembre 2022** dans le cadre de l'opération de la ZAC Route de Toulouse, invitant les habitants et les riverains à s'approprier ce nouvel espace vert dans le quartier.

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 nous accompagner dans le changement de nos 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 développement durable.**
- ▶ **Piloter les opérations jusqu'à la livraison afin d'objectiver nos engagements et ceux de nos partenaires**

Dans le cadre de cette convention, l'outil NEST développé par NOBATEK/INEF4 a été à La Fab.

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 par exemple utilisé dans le cadre de l'analyse des offres des groupements répondant à l'appel d'offre Ilot Barrière du Médoc/ Le Bouscat.

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 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)

4.2.1. Les partenariats

La Fab souhaite engager 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. Or à ce jour il n'existe pas d'outil permettant d'objectiver ces débats très techniques, la construction de la décision publique est encore fragile.

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.

Le consortium avec lequel s'engage La Fab comprend notamment le Laboratoire SAM (Université de Liège), TerraNIS, NOBATEK/INEF4, NEPSN Transition, Atelier Colin Poli Paysages.

4.2.2. L'engagement financier

La convention en cours de finalisation 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 versée un montant de 20 000 € HT le 30 juin 2022.

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 délibéré le 27 janvier 2023 pour confier **2 marchés subséquents** 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 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 Bassens Centre Bourg et les abords des Gares du RER métropolitain sur le MS1, et sur le MS2 Cenon Jean Zay et Eysines St Exupéry. 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 2022

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Le neuvième exercice social de La Fab couvre la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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 31/12/2022 à 152 384 274 € toutes activités confondues.

ACTIF	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Immobilisation Incorporelles				
Concessions, brevets et droits similaires	530			530
Immobilisation Corporelles				
Autres immobilisations corporelles	48 575			48 575
Immobilisations Financières				
Autres immobilisations financières	5 683		2 380 360	2 386 042
Actif immobilisé	54 787	-	2 380 360	2 435 147
Stocks et En cours				
Matières premières, approvisionnements		2 218 469		2 218 469
En-cours de production de biens			63 782 551	63 782 551
Avances et acomptes	139		192 172	192 311
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	1 411 264		119 349	1 530 613
Autres créances	238 280	18 800	4 805 008	5 062 088
Divers				
Disponibilités	22 002 926	3 091 037		25 093 963
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	43 297		1 136 741	1 180 038
Compte de liaison	15 393 353	200 000	35 295 742	50 889 095
Actif circulant	39 089 259	5 528 306	105 331 562	149 949 127
Total Général	39 144 046	5 528 306	107 711 922	152 384 274

PASSIF	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Capital social ou individuel (dont versé : 2 000 000)	2 000 000			2 000 000
Réserve légale	31 034			31 034
Report à nouveau	589 652			589 652
Résultat de l'exercice	49 738	10 064		59 801
Capitaux propres	2 670 424	10 064	-	2 680 488
Autres fonds propres				-
Provisions pour risques				
Provisions pour charges			3 457 041	3 457 041
Provisions	-	-	3 457 041	3 457 041
Dettes financières				
Emprunts et dettes - établissement de crédits	464	245	-	709
Emprunts et dettes financières divers		5 517 997	29 523 592	35 041 589
Avances et acomptes reçus			30	30
Dettes d'exploitation				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	424 000		78 772	502 772
Dettes fiscales et sociales	553 416		140 052	693 469
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations - comptes rattachés				-
Autres dettes				
Autres dettes				-
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance			59 119 083	59 119 083
Compte de liaison	35 495 742		15 393 353	50 889 095
Dettes	36 473 622	5 518 242	104 254 881	146 246 746
Total Général	39 144 046	5 528 306	107 711 922	152 384 274

8.1.1. La société

a) Les comptes d'actif

- Au 31 décembre 2022, le montant de **l'actif immobilisé** s'élève à un montant brut de **475 975 €**.

Pour les besoins de son fonctionnement interne et depuis sa création, La Fab a acquis des biens incorporels pour un montant total de 115 858 € dont des licences nécessaires au fonctionnement du serveur et des ordinateurs pour un montant de 61 768 €, 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 156 534 €, 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 de 5 places chacun pour un montant de 16 107 € porte le montant des agencements et aménagements divers à un montant de 130 675 €.

La part des amortissements représente le montant de la dotation de l'exercice augmenté des dotations antérieures soit 426 871 €. **La valeur résiduelle** inscrite au bilan est donc de **54 787 €** (y compris un montant de 5 683 € de dépôts et cautionnements).

- Au 31 décembre 2022, le montant de **l'actif circulant** s'élève à **39 089 259 €**.

Les créances auprès des organismes sociaux et de l'Etat représentent un montant de 230 314 € et auprès de Bordeaux Métropole un montant de 1 411 264 €.

Les disponibilités représentent un montant de 22 002 926 € 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 37 015 €,
- par le solde de trésorerie du compte courant de l'activité de l'ensemble des concessions (ou Pool de trésorerie) pour un montant de 19 964 889 €.

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 et les travaux des opérations suivantes :

- Le Haillan ZAC Cœur de ville pour 6 127 K€,
- Gradignan ZAC Centre-ville pour 7 369 K€,
- Mérignac Soleil pour 5 867 K€.

Les comptes de régularisation sont constitués par 43 297 € de charges constatées d'avance.

Les comptes de liaison représentent au 31 décembre 2022 un montant de 15 393 353 €. 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 :

- 184 K€ de l'opération « Le Bouscat – Libération Centre ville »
- 1 136 K€ de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins »,
- 2 460 K€ de l'opération « Le Haillan – ZAC Cœur de ville »,
- 6 804 K€ de l'opération « Gradignan – ZAC Centre ville »,

- 727 K€ de l'opération « Saint Médard en Jalles – Galaxie 4 »,
- 4 007 K€ de l'opération « Pessac – Le Pontet Sud »,
- 12 K€ l'opération « Bruges – Terrefort ».

b) Les comptes du passif

- Au 31 décembre 2022, le montant des **capitaux propres** s'élève à **2 670 424 €**.

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 31 034 € sont constitués de la réserve légale. Le compte de report à nouveau d'un montant de 589 652 € est constitué des reports de résultat des exercices antérieurs.

Le montant du résultat de l'exercice s'élève au 31 décembre 2022 à 49 738 €. Les postes les plus significatifs du compte de résultat sont détaillés au point 8.2.1 du présent rapport.

- Au 31 décembre 2022, le montant des **dettes** s'élève à **36 473 622 €**.

Ces dettes sont composées notamment par :

- Les dettes fournisseurs d'un montant de **424 000 €**,

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 **553 416 €**.

Un solde de **compte de liaison** à hauteur de 35 495 742 €. 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 :

- 1 036 K€ de l'opération « Eysines – ZAC Carés Cantinolles »,
- 13 987 K€ de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon – Route de Toulouse »,
- 4 282 K€ de l'opération « Mérignac Marne »,
- 5 583 K€ de l'opération « Bruges – Petit Bruges »,
- 10 408 K€ de l'opération « Mérignac Soleil »,
- 200 K€ d'avance de la convention foncière.

8.1.2. La convention foncière

Le 19 décembre 2014, Bordeaux Métropole a approuvé la signature avec La Fab d'une convention d'action foncière relative au Programme Habiter, s'épanouir. Pour permettre le financement de cette convention, Bordeaux Métropole a consenti le 21 mai 2021 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 2022, 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	2 218 469	3 090 792	18 800	5 517 997
Commentaires	Terrains Stock N-1 1 257 K€ Terrains Stock N 962 K€ Terrains Sorties Cum		Notaire 19 K€	Avance d'actionnaires BM 5 500 K€ Dépôts 18 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 et Bruges Petit Bruges a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles supérieur aux dépenses cumulées réelles au 31/12/2022. Une provision pour charges prévisionnelles a ainsi été constatée pour un montant respectif de 223 299 € pour Le Bouscat et 3 233 241 € pour Bruges Petit Bruges.

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"	6 520 672	- 183 925	428 899	321 800
Commentaires	Montant Stock N-1 5 837 K€ Montant N 683 K€		TVA 429 K€	Avance trésorerie 300 K€ Fournisseurs - Etat 22 K€
Eysines ZAC Carès Cantinolle	13 965 060	1 035 981	868 232	2 639 593
Commentaires	Montant Stock N-1 10 779 K€ Montant N 3 186 K€		Avances Frs - Clients 4 K€ TVA 831 K€ Collectivités 34 K€	Avance trésorerie 2 634 K€ Fournisseurs - Etat 6 K€
Bègles Villenave d'Ornon - ZAC Route de Toulouse	25 090 144	13 987 248	427 772	14 375 444
Commentaires	Montant Stock N-1 22 567 K€ Montant N 2 523 K€		Avances Frs - Clients 32 K€ TVA Collectivités 395 K€	Avance trésorerie 13 900 K€ Fournisseurs - Etat 137 K€ Dépôt garantie 338 K€
Mérignac Marne	8 535 508	4 282 184	562 752	2 110 872
Commentaires	Montant Stock N-1 6 470 K€ Montant N 2 065 K€		Avances Frs - Clients 103 K€ TVA 458 K€ Notaire 1 K€	Avance trésorerie 2 100 K€ Fournisseurs - Etat 11 K€
Le Haillan 5 chemins	6 356 159	- 1 135 568	629 483	6 799 561
Commentaires	Montant Stock N-1 5 598 K€ Montant N 758 K€		Avances Frs - Clients TVA 629 K€	Avance trésorerie 6 700 K€ Fournisseurs - Etat -4 K€ Dépôt garantie 104 K€
Bruges Petit Bruges	4 572 054	5 582 765	230 610	3 416 249
Commentaires	Montant Stock N-1 4 113 K€ Montant N 459 K€		Avances Frs - Clients 112 K€ TVA 119 K€	Avance trésorerie 3 300 K€ Fournisseurs - Etat 2 K€ Dépôt garantie 115 K€
Le Haillan ZAC Cœur de ville	6 289 206	- 2 460 406	138 767	1 500
Commentaires	Montant Stock N-1 4 890 K€ Montant N 1 399 K€		Avances Frs - Clients 0 K€ TVA 29 K€ Collectivité-BM Notaire 110 K€	Fournisseurs - Etat Dépôt garantie 2 K€
Gradignan ZAC Centre ville	14 323 940	- 6 803 998	3 532	4 554
Commentaires	Montant Stock N-1 6 155 K€ Montant N 8 169 K€		Avances Frs - Clients TVA 4 K€ Notaire	Fournisseurs - Etat 2 K€ Dépôt garantie 2 K€
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	2 428 874	- 727 493	60 828	17 429
Commentaires	Montant Stock N-1 2 373 K€ Montant N 56 K€		Avances Frs TVA 61 K€ Collectivité-BM	Dépôt garantie 17 K€
Mérignac Soleil	5 632 037	10 407 564	968 004	14 807
Commentaires	Montant Stock N-1 2 423 K€ Montant N 3 209 K€		Avances Frs - Clients 40 K€ TVA 208 K€ Collectivité-BM 255 K€ Notaire 466 K€	Fournisseurs - Etat 15 K€
Pessac Le Pontet	5 750 273	- 4 006 962	769 729	12 716
Commentaires	Montant Stock N-1 4 373 K€ Montant N 1 377 K€		Avances Frs - Clients 21 K€ TVA 748 K€	Fournisseurs - Etat Dépôt garantie 13 K€
Bruges Terrefort	75 000	- 12 500		
Commentaires	Montant Stock N-1 0 K€ Montant N 75 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 **59 801 €** (dont 49 738 € au titre du fonctionnement et 10 064 € au titre de la convention foncière).

Comptes d'exploitation	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Prestations de services	2 350 000	-	-	2 350 000
<i>Dont MS Habiter s'épanouir</i>	1 410 000	-	-	1 410 000
<i>Dont MS Entreprendre travailler</i>	940 000	-	-	940 000
Autres prestations - Refacturations	2 104	-	-	2 104
Production vendue biens et produits	-	-	4 980 340	4 980 340
Production stockée	-	961 628	17 877 156	18 838 784
Subventions d'exploitation	-	-	-	-
Rémunération Concessions - Transferts de charges	2 082 308	-	-	2 082 308
<i>Dont Concessions Habiter s'épanouir</i>	1 872 000	-	-	1 872 000
<i>Dont Concessions Entreprendre travailler</i>	210 308	-	-	210 308
Reprises sur Provisions et transferts charges	1 374	-	7 131 776	7 133 150
Autres produits	128	-	-	128
Produits d'exploitation (I)	4 435 914	961 628	29 989 272	35 386 814
Achats marchandises / Matières premières	-	961 628	22 837 337	23 798 965
Achats de biens et services	55 502	-	-	55 502
Services extérieurs	1 066 060	245	-	1 066 306
<i>Dont Etudes Habiter s'épanouir</i>	520 926	-	-	520 926
<i>Dont Etudes Entreprendre travailler</i>	226 900	-	-	226 900
Autres services extérieurs	523 135	-	-	523 135
Impôts et taxes	70 153	-	-	70 153
Charges de personnel	2 643 567	-	-	2 643 567
Autres charges	44	-	3 694 894	3 694 939
Dotations aux amortissements	16 926	-	-	16 926
Dotations aux provisions	-	-	3 457 041	3 457 041
Charges d'exploitation (II)	4 375 388	961 873	29 989 272	35 326 533
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	60 526	- 245	-	60 281
Produits financiers (III)	5 935	10 309	-	16 244
Charges financières (IV)	-	-	-	-
RESULTAT FINANCIER(III - IV)	5 935	10 309	-	16 244
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)	66 462	10 064	-	76 525
Produits exceptionnels (V)	-	-	-	-
Charges exceptionnelles (VI)	-	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	-	-	-	-
Impôts sur les sociétés (VII)	16 724	-	-	16 724
RESULTAT NET	49 738	10 064	-	59 801

8.2.1. La société

- a) Le **résultat d'exploitation** de la société s'élève au 31 décembre 2022 à **60 526 €**.
- Au 31 décembre 2022, le montant des **produits d'exploitation** s'élève à **4 435 914 €**.

Ces produits sont composés essentiellement :

- De la facturation au titre des marchés subséquents 2022 pour un montant définitif de **2 350 000 000 € 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 2 082 308 € (recalées en fonction des phases opérationnelles de certaines concessions dans les CRFA 2021).

Nom OP	Rémunération annuelle	Date de notification
Le Bouscat "Libération centre-ville"	64 000	15/12/2014
Eysines Cares Cantinolle	134 000	13/04/2016
Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse	330 000	19/05/2016
Mérignac Marne	300 000	20/09/2017
Bruges Petit Bruges	74 000	06/02/2018
Le Haillan ZAC Cœur de ville	150 000	14/08/2018
Gradignan ZAC Centre ville	250 000	30/08/2018
Mérignac Soleil	370 000	31/08/2018
Pessac Le Pontet	200 000	26/11/2019
Le Haillan 5 chemins	100 000	20/02/2018
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	35 308	21/09/2018
Bruges Terrefort	75 000	30/11/2022

- Au 31 décembre 2022, le montant des **charges d'exploitation** s'élève à **4 375 388 €**.

Ces charges sont constituées :

* des achats de biens et services pour un montant de **55 502 €**.

* des services extérieurs pour un montant de **1 066 060 €** qui sont composés par :

- D'une part, les achats de prestations pour le fonctionnement de la société pour un montant de **318 234 €**.

Ils comprennent notamment les loyers et charges des locaux de La Fab pour un montant de 136 897 €, un contrat d'adhésion au réseau SCET pour un montant de 28 000 €, des frais d'entretien et de maintenance pour 71 812 € et des assurances pour 58 019 €.

- D'autre part, les études réalisées pour les ilots témoins et futures opérations pour **747 826 €**.

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 520 926 €.

La part des études relative au lancement des futures opérations d'aménagement du programme Entreprendre, travailler s'élève à 226 900 €.

* des autres services extérieurs pour un montant de **523 135 €**, 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 274 340 €,
- Des honoraires de formation du personnel pour un montant de 60 076 €.
- Des frais de communication (photos des chantiers des ilots et opérations) pour un montant de 59 793 €,

- 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 128 926 €.

* des impôts et taxes pour un montant de **70 153 €**,

* du montant des charges de personnel pour un montant de **2 643 567 €**.

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 2022

Nom	Prénom	Date d'entrée	Date de naissance	Date de sortie	Statut au 31/12	Fonction
Adamski	Kathy	01/07/2012	21/05/1959	28/02/2022	CDI	Directrice de projet
Barbe	Isabelle	05/11/2018	01/01/1969		CDI	Assistante de projet
Barret	Josie	14/03/2022	05/02/1977		CDI	Assistante de projet
Bascans	Fany	01/07/2012	19/01/1975		CDI	Directrice administrative et financière
Berthou	Samuel	01/04/2020	07/09/1984		CDI	Directeur de projet
Biaggioni	Stéphanie	15/03/2021	11/08/1993		CDI	Chargée de projet
Bodoira	Pierre	16/01/2019	06/12/1980		CDI	Responsable d'ingénierie foncière
Bremaud	Chloé	04/01/2021	29/04/1994		CDI	Assistante de projet
Brossier	Julie	04/05/2015	23/01/1987		CDI	Responsable de projet
Clerc	Julie	07/02/2022	08/04/1989		CDI	Chargée de communication
Coupé	Lydie	05/07/2021	07/08/1972		CDI	Assistante Ingénierie foncière
Cros	Daphné	01/06/2012	11/03/1980		CDI	Assistante de direction
Dominique	Maxence	14/03/2016	31/07/1988		CDI	Responsable de projet
Ferrière	Christelle	01/06/2012	25/09/1974		CDI	Chargé d'ingénierie foncière
Ghilardi	Sylvain	01/05/2015	16/06/1980		CDI	Agent d'accueil - Secrétaire
Girard	Nathalie	18/03/2013	25/03/1968		CDI	Responsable marchés
Héraut	Aurélien	24/09/2012	05/10/1981		CDI	Responsable de projet
Jamet	Valérie	01/07/2012	18/12/1963		CDI	Directeur de l'action foncière
Katrandzhieva	Mira	05/05/2022	01/05/1985		CDI	Responsable de projet
Lasvacas	Amandine	01/10/2021	08/06/1985		CDI	Directrice de programme
Lavigne	Flore	13/10/2014	19/09/1971	11/02/2022	CDI	Directeur de programme
Macquart	Sophie	02/12/2013	03/08/1973		CDI	Responsable développement durable
Martin	Grégory	17/11/2014	05/09/1977		CDI	Chargé d'études cartographe et SIG
Meneur	Mikaël	04/05/2021	23/09/1972		CDI	Responsable ingénierie foncière
Mondout	Anaëlle	13/04/2022	18/01/1994		CDD	Chargé de projet
Montfort	Mégane	28/09/2015	15/04/1993	07/01/2022	CDI	Chargée de communication
Nail	Alice	18/01/2021	20/08/1980		CDI	Directrice de projet
Olié	Charlèlie	02/07/2018	08/07/1991		CDI	Chargé de projet
Rasolovo	Lauriane	15/09/2021	17/01/1994		CDI	Chargée de projet
Reiffers	Elise	02/11/2020	23/11/1978		CDI	Responsable de projet
Reussard	Florence	01/10/2016	22/12/1976	07/01/2022	CDI	Responsable d'ingénierie foncière
Rosignol-Puech	Joanna	01/07/2012	24/12/1976		CDI	Responsable de projet
Rota	Mélanie	24/01/2013	30/01/1976		CDI	Directeur de projet
Routier	Charlotte	16/05/2022	30/01/1976		CDI	Responsable d'ingénierie foncière
Sainson	Olivia	17/08/2016	10/05/1979		CDI	Assistante de projet
Trouillot	Cristelle	04/09/2017	02/01/1978		CDI	Responsable comptable
Uguen	Maëlle	04/01/2016	07/01/1977		CDI	Responsable de projet
Verleyn	Emmanuelle	05/01/2015	05/10/1970		CDI	Assistante de projet
Total				Total		
MBESSA	Ephraïm	01/09/2021		25/02/2022	Stagiaire	Ecole Nationale Supérieure d'architecture Paris Belleville DSA "Architecture et maitrise d'ouvrage"
ERRECARRET	Lukén	03/03/2022		29/07/2022	Stagiaire	Université Bordeaux Montaigne, Master 1 Urbanisme : stratégie, projets, maîtrise d'ouvrage
LIBERT	Nicolas	11/04/2022		29/07/2022	Stagiaire	Institut Etudes Politiques Paris, Master 2 Gov Eco Trans In Euro Cities
MBAPPE	Alice	16/05/2022		12/08/2022	Stagiaire	Institut Etudes Politiques Bordeaux, Master 1 Stratégies et gouvernances métropolitaines
CONQUI	Soane	05/09/2022		23/12/2022	Stagiaire	Ecole nationale supérieure d'architecture Paris-Val de Seine, Césure entre L3 et M1

Le montant des charges de personnel comprend notamment :

- La rémunération brute de l'ensemble des collaborateurs ci-dessus pour un montant de 1 831 126 €,
- Le montant des charges sociales correspondantes pour un montant de 806 331 €,
- La variation sur l'exercice de la provision brute chargée pour congés payés des collaborateurs présents au 31 décembre 2022 pour un montant de + 6 110 €.

- Au 31 décembre 2022, le montant des **dotations aux amortissements** s'élève à **16 926 €**.

La dotation annuelle aux amortissements correspondant aux immobilisations incorporelles s'élève à 357 €. Celle correspondante aux immobilisations corporelles s'élève à 16 569 €.

- b) Au 31 décembre 2022, le **résultat financier** de la société s'élève à **5 935 €**

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 2022, le **résultat courant avant impôt** s'élève à **66 462 €**.
- d) Au 31 décembre 2022, le **résultat exceptionnel est nul**.
- e) Le montant de l'**impôt sur les sociétés** au 31 décembre 2022 s'élève à **16 724 €**.

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 = 10 064 € HT	
		Charges	Produits
Convention foncière	961 628	245	10 309
Commentaires	Terrains + frais 962 K€	Frais divers (bancaire TF)	Produits financiers 10 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"	683 422	-	
Commentaires	Terrains Frais acq° 0 K€ Travaux 584 K€ Moe BET 1 K€ Fonds de concours 32 K€ Remunération 64 K€ Frais divers 2 K€	Cession Terrains	Participation BM
Eysines Carès Cantinolle	3 186 007	2 696	27 964
Commentaires	Etudes 102 K€ Terrains Frais acq° 1 151 K€ Travaux 1 757 K€ Moe BET 73 K€ Fds de concours -38 K€ Remunération 134 K€ Frais divers 6 K€	Cession Terrains Produits financiers 3 K€	Participation BM Participation commune 28 K€
Bègles Villenave d'Ornon - Route de	2 523 452	618 117	1 416 667
Commentaires	Etudes 192 K€ Terrains Frais acq° 1 330 K€ Travaux 548 K€ Moe BET 92 K€ Remunération 330 K€ Frais divers 32 K€	Cession Terrains Subvention 485 K€ Loyers et produits 133 K€	Participation BM 1 417 K€ Participation commune
Mérignac Marne	2 065 493	8 032	
Commentaires	Etudes 86 K€ Terrains Frais acq° 63 K€ Travaux 1 566 K€ Moe BET 34 K€ Remunération 300 K€ Frais divers 16 K€	Cession Terrains Loyers et produits 8 K€	Participation BM
Le Haillan 5 chemins	758 126	1 427 319	-
Commentaires	Etudes 26 K€ Terrains Frais acq° 72 K€ Travaux 539 K€ Moe BET 20 K€ Remunération 100 K€ Frais divers 1 K€	Cession Terrains 1 315 K€ Autres produits 112 K€	Participation BM
Bruges Petit Bruges	459 282	18 338	-
Commentaires	Etudes 18 K€ Terrains Frais acq° 0 K€ Travaux 311 K€ Moe BET 48 K€ Fds de concours 0 K€ Remunération 74 K€ Frais divers 8 K€	Cession Terrains Produits financiers 18 K€	Participation BM
Le Haillan ZAC Cœur de ville	1 399 380	13 652	
Commentaires	Etudes 96 K€ Terrains Frais acq° 1 127 K€ Travaux 13 K€ Moe BET 11 K€ Remunération 150 K€ Frais divers 2 K€	Cession Terrains Loyers 14 K€	Participation BM

Nom OP	Dépenses de l'année stockée	Recettes de l'année (hors participation)	Participation de l'année
Gradignan ZAC Centre ville	8 168 872	177 695	1 250 000
Commentaires	Etudes 61 K€	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq° 7 576 K€	Part Constructeurs	1 250 K€
	Travaux 234 K€	Subvention 152 K€	
	Moe BET 32 K€	Loyers et produits 26 K€	
	Remunération 250 K€		
	Frais divers 16 K€		
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	56 179	1 325 987	104 692
Commentaires	Etudes 4 K€	Cession Terrains 1 299 K€	Participation BM
	Terrains Frais acq° 2 K€	Loyers et produits 27 K€	105 K€
	Travaux 15 K€		
	Moe BET 1 K€		
	Remunération 35 K€		
	Frais divers 0 K€		
Mérignac Soleil	3 209 053	78 472	7 033 333
Commentaires	Etudes 157 K€	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq° 1 837 K€	Subvention 69 K€	7 033 K€
	Travaux 611 K€	Loyers et produits 9 K€	
	Moe BET 122 K€		
	Remunération 370 K€		
	Frais divers 113 K€		
Pessac Le Pontet	1 377 312	2	833 333
Commentaires	Etudes 70 K€	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq° 204 K€	Loyers et produits 0 K€	833 K€
	Travaux 841 K€		
	Moe BET 61 K€		
	Remunération 200 K€		
	Frais divers 2 K€		
Bruges Terrefort	75 000		
Commentaires	Etudes	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq°	Loyers et produits fi	
	Travaux		
	Moe BET		
	Remunération 75 K€		
	Frais divers		

