

NOTE DE SYNTHÈSE

DE	A L'ATTENTION DE	OPÉRATION/OBJET	DATE
Alexandre Rubio, administrateur de La Fab représentant l'Assemblée Spéciale	Membres de l'Assemblée Spéciale de La Fab	Rapport annuel des représentants de l'Assemblée spéciale au Conseil d'administration de La Fab	30/09/2022

Synthèse de l'exercice 2021

La vie sociale

Actes les plus importants en 2021 présentés dans les instances

- Approbation de la mise à jour des statuts suite aux récentes dispositions légales
- Cessions d'actions entre Bordeaux Métropole et Martignas-sur-Jalle
- Changement d'administrateurs lors des instances de mars et juin
- Approbation de la Convention QANOPÉA - Qualité de l'Air et Nature en ville pour Optimiser la Performance Environnementale des Aménagements avec Nobatek
- Présentation de l'« Etude des capacités budgétaires des ménages » réalisée par ADEQUATION en février 2021 lors des instances de juin puis de décembre
- Information sur la démarche réemploi des matériaux Fab

Les relations contractuelles avec Bordeaux Métropole

- Accord-cadre 2021-2026 et marchés subséquents 2021 pour la mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler »
- Avenants aux traités de concessions Bruges – Petit Bruges, Gradignan – ZAC Centre-ville, Le Haillan – 5 Chemins
- Approbation du renouvellement de la créance remboursable avec Bordeaux Métropole permettant le financement de la convention foncière

L'activité opérationnelle

L'accord cadre de mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » sur 2021-2026 comprend trois principales : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination du programme, Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement et 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€.

L'activité opérationnelle de l'exercice – Programme Habiter, s'épanouir

La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche et en participant ou en organisant des actions. Les conditions sanitaires ont impacté les

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213300395-20221206-SGCM20221208-06-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/12/2022

Affichage : 08/12/2022

Noté de synthèse sur le rapport annuel des représentants de l'Assemblée Spéciale au Conseil d'administration
Exercice 2021

capacités de La Fab à rencontrer des partenaires, les contacts se sont poursuivis en visio. La Fab a missionné le bureau d'études Adéquation afin de le charger d'une étude sur le logement abordable en lien avec les capacités budgétaires des ménages. Il s'agit de poser les prémisses d'un modèle économique alternatif à la programmation actuelle, prenant en compte les évolutions économiques défavorables vis-à-vis des coûts de matériaux. La Fab a également fait plusieurs points avec la mission du Plan métropolitain 1 million d'arbres sur l'ensemble de ses opérations afin de contribuer au décompte des plantations engagées.

La Fab a pu réunir les élus métropolitains en charge des questions de la gestion des déchets, du développement durable et de l'économie sociale et solidaire sur la question du réemploi des matériaux et sur la constitution d'une filière à l'échelle des opérations de la métropole. Cette action se concrétise sur les opérations confiées à La Fab dans un premier temps.

Par ailleurs, dans le cadre du deuxième appel à projet Fond Friches, La Fab a déposé, en octobre 2021, 5 dossiers de demandes de subvention dont 3 projets sont lauréats pour un montant total de 651 690 €.

La Fab a apporté une très forte contribution à la métropole pour constituer un dossier de candidature à l'Appel à Manifestation d'Intérêt / PIA4 « Démonstrateurs de la ville durable » portant sur l'opération de Mérignac Soleil.

Dans le cadre de l'AMI Engagés pour la qualité du logement de demain, La Fab a déposé 5 candidatures.

Le Programme Habiter, s'épanouir représente environ 11 300 logements (ilots, opérations d'aménagement, concessions).

Les opérations d'aménagement sont au nombre de 16 opérations activées et représentent environ 10 500 logements, parmi lesquelles 9 traités de concessions signés.

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 intervenues pour un total d'environ 1 560 logements et plusieurs chantiers se poursuivent.

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 et la mise en place de procédures de type DUP et le suivi des éventuels contentieux.

L'activité opérationnelle de l'exercice – Programme Aménagement Économique

La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche et en participant ou en organisant des actions.

La Fab a approfondi sa connaissance des caractéristiques de ses entreprises cibles en actualisant, sur le territoire de la métropole, son approche de l'Économie Métropolitaine Ordinaire.

La Fab a répondu aux sollicitations de travaux de recherche ou de praticiens sur les leviers du maintien l'activité en ville.

8 études sont en cours à des stades divers sur les secteurs d'Ambarès, d'Ambès, de Bordeaux, Bruges, Cenon, Le Bouscat, Lormont et Floirac. 2 traités de concessions sont signés sur les communes de Saint-Médard-en-Jalles et du Haillan.

Poursuite de l'appel à manifestation d'intérêt aménagement économique AIRE : La Fab assure la mise en œuvre des 2 éditions, en appui de Bordeaux Métropole et en accord avec

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213300395-20221206-SGCM20221208-06-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/12/2022

Affichage : 08/12/2022

Noté de synthèse sur le rapport annuel des représentants de l'Assemblée Spéciale au Conseil d'administration
Exercice 2021

L'activité opérationnelle de l'exercice – Convention foncière

Pour mémoire, les principes de la convention sont d'anticiper pour les opérations futures, de soutenir les projets en cours, de saisir les opportunités mais de rester au « juste prix », afin de permettre l'élaboration d'un projet réaliste.

Les acquisitions réalisées à fin 2021 représentent 14 biens pour 10,311 M€.

L'activité opérationnelle de l'exercice – Concessions

Onze concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014 :

- Le Bouscat - Libération Centre-ville (environ 440 logements)
- Eysines - ZAC Carès Cantinolle (environ 750 logements)
- Bègles Villenave d'Ornon - ZAC Route de Toulouse (environ 1 300 logements)
- Mérignac - Marne (environ 1 100 logements)
- Bruges - Petit Bruges (environ 260 logements)
- Le Haillan - 5 chemins (103 220 m² cessibles)
- Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV (30 500 m² cessibles)
- Gradignan - Centre-ville (environ 1 000 logements)
- Le Haillan - Cœur de ville (environ 500 logements)
- Mérignac - Soleil (environ 2 800 logements)
- Pessac - Le Pontet (environ 330 logements)

La situation financière

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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 résultat net bénéficiaire de la société (hors convention foncière et concessions) est de 42,3 K€ ; l'actif immobilisé est de 56,5 K€, pour un actif circulant de 30 777 K€, dont 29 441 K€ de disponibilités dont 2 565 K€ concernant la société et 26 847 K€ concernant la gestion du pool de trésorerie des concessions. La trésorerie des concessions est destinée notamment à financer les dépenses à venir d'acquisitions foncières et les travaux des opérations suivantes :

- Bègles Villenave d'Ornon ZAC Route de Toulouse pour 4 304 K€,
- Le Haillan ZAC Cœur de ville pour 4 870 K€,
- Gradignan ZAC Centre-ville pour 7 091 K€,
- Mérignac Soleil pour 5 032 K€.

Les capitaux propres de la société sont de 2 621 K€, les dettes de la structure sont de 1 382 K€.

La convention foncière présente un résultat net bénéficiaire de 5,5 K€.

Enfin, pour mémoire, aucun résultat ne sera dégagé en cours de vie des concessions.