



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 16/10/18

Reçu en Préfecture le : 16/10/18
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 15 octobre 2018
D - 2018/432

Aujourd'hui 15 octobre 2018, à 15h00,

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

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérard CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUVEYRE, Monsieur François JAY, *Monsieur Yassine LOUIMI présent jusqu'à 15h30 et Monsieur Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM présent jusqu'à 15h45*

Excusés :

Monsieur Marc LAFOSSE, Madame Catherine BOUILHET

LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE (La Fab). Rapport des administrateurs sur les sociétés d'économies mixtes au titre des articles L.2313-1, L.2313-1-1 et L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales. Rapport 2018. Exercice 2017. Information.

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

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

Bordeaux Métropole en est le premier actionnaire avec 59,30 % du capital et la ville de Bordeaux en est le deuxième actionnaire avec 8 % du capital. Le capital est intégralement détenu par des actionnaires publics, la métropole bordelaise et 27 de ses communes.

Trois chapitres seront traités successivement :

Le premier chapitre, relatif à la vie sociale, énoncera les principales décisions prises en Conseil d'administration, en Assemblée générale et en Assemblée spéciale à compter du début du dernier exercice comptable, arrêté à la date de rédaction de ce rapport.

Le deuxième chapitre portera sur l'activité et notamment les relations contractuelles de la SPL avec Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux ainsi que le contrôle analogue.

Enfin, le troisième chapitre fera le point sur la situation financière de la société sur la base des derniers comptes arrêtés.

Une fiche d'identité de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole est annexée au présent rapport.

Résumé :

La fabrique de Bordeaux Métropole dispose désormais d'outils pour œuvrer à la mission confiée par les communes et la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (14 à fin 2017), d'instances de gouvernance et de travail et de moyens humains (30 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Ville et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées. Les élus municipaux ainsi que la Direction générale valorisation du territoire (DGVVT) ont participé aux instances de gouvernance et de travail.

Sur le plan des indicateurs financiers de l'exercice 2017, le résultat d'exploitation hors concession se replie de 36 K€ pour atteindre + 19 K€. Le résultat financier fléchit de 13 K€ pour s'afficher à + 52 K€. Le résultat exceptionnel croît de 2 K€ pour être quasiment nul. L'impôt sur les sociétés s'allège de 22 K€ pour s'élever à 8 K€. Le résultat net qui en découle diminue de 25 K€ pour parvenir à + 63 K€.

La ville de Martignas-sur-Jalle est la seule ville de Bordeaux Métropole à ne pas avoir intégré le capital de la SPL.

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

En 2018, la SPL poursuit la conduite de ses opérations propres et le développement des 4 concessions. Le résultat net prévisionnel est évalué à + 28 K€.

1 VIE SOCIALE

Les points principaux de la vie sociale de la société sur la période allant du début du dernier exercice comptable arrêté à la date d'établissement du présent rapport peuvent être présentés sous une forme synthétique dans le tableau suivant :

REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX	2017	2018 (2)
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée spéciale (AS)	4	2
Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO)	1	1
Nombre de réunions de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	0	
CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR	2017	2018 (2)
Publics	Non (1)	Non
Privés	Sans objet	Sans objet
EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL	2017	2018 (2)
Changement du montant du capital	Non	Non
Modification de la répartition du capital entre actionnaires	Non	Non
(1) Aucun changement d'administrateur en 2017. (2) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juin 2018.		

PRINCIPALES DÉCISIONS		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	23/03/2017	Approbation du PV de l'AS du 08/12/2016. Présentation du rapport de gestion et des comptes annuels de l'exercice 2016 et des conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce. Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGO qui statuera sur les comptes 2016. Présentation du suivi de l'activité. Présentation de l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Bilan un an après la signature de la charte avec Bordeaux Métropole et les promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux sur la mise en œuvre du programme « 50 000 logements ».
CA	23/03/2017	Approbation du PV de CA du 08/12/2016. Approbation du rapport annuel de gestion de l'exercice 2016. Approbation des comptes de l'exercice 2016. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce. Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2016.

		<p>Modification du règlement intérieur des marchés. Information sur le suivi des marchés de La Fab. Présentation du suivi de l'activité. Organisation d'un séminaire « Fab » à venir. Présentation de l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Bilan un an après la signature de la charte avec Bordeaux Métropole et les promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux sur la mise en œuvre du programme « 50 000 logements ».</p>
AS	15/06/2017	<p>Approbation du PV de l'AS du 23/03/2017. Présentation d'un ajustement du plan de charge de La Fab. Présentation du futur traité de concession Mérignac Marne. Présentation du suivi de l'activité. Présentation d'un point d'actualité sur l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Présentation d'un point d'actualité sur trois événements à l'automne 2017 : Congrès national des EPL (Entreprises publiques locales), Journées nationales AMO (Architecture et Maîtres d'ouvrage) et « AGORA ».</p>
CA	15/06/2017	<p>Approbation du PV du CA du 23/03/2017. Approbation d'un ajustement du plan de charge de La Fab. Approbation du futur traité de concession Mérignac Marne et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés. Présentation d'un point d'actualité sur l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole. Présentation d'un point d'actualité sur trois événements à l'automne 2017 : Congrès national des EPL (Entreprises publiques locales), Journées nationales AMO (Architecture et Maîtres d'ouvrage) et « AGORA ».</p>
AGO	15/06/2017	<p>Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2016. Présentation des comptes de l'exercice 2016 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes. Constat de l'existence d'un résultat de + 87 273,86 € et décision d'affectation de 4 363,69 € à la réserve légale et du solde du résultat au Report à nouveau. Approbation et ratification de l'autorisation donnée par le CA de passer les conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.</p>
AS	05/10/2017	<p>Approbation du PV de l'AS du 15/06/2017. Approbation de la mise à jour du traité de concession Bruges – Petit Bruges. Présentation du traité de concession Le Haillan – 5 chemins. Présentation d'une information sur les futurs marchés subséquents pour l'exercice 2018 dans le cadre de la convention d'accord-cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab au programme « 50 000 logements », aménagement économique de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, aménagement économique de secteurs opérationnels. Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	05/10/2017	<p>Approbation du PV de CA du 15/06/2017. Approbation de la mise à jour du futur traité de concession Bruges – Petit Bruges et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer. Présentation du traité de concession Le Haillan – 5 chemins. Approbation d'avenants entre La Fab et Bordeaux Métropole permettant l'adaptation du plan de charge 2017. Information sur les futurs marchés subséquents 2018 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020. Présentation du suivi de l'activité.</p>

		<p>Présentation du suivi des marchés.</p> <p>Information sur le retour sur le séminaire de travail organisé par La Fab le 20/06/2017.</p> <p>Présentation d'un point d'actualité sur l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole.</p> <p>Information sur le retour de l'exposition Médiance & Paysage dans le cadre d'Agora.</p>
AS	14/12/2017	<p>Approbation du PV de l'AS du 05/10/2017.</p> <p>Prise d'acte du remplacement de M. Cazabonne par M. Sallabery comme représentant de la ville de Talence.</p> <p>Approbation des 3 marchés subséquents 2018 dans le cadre de la convention d'accord-cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016 à 2020 : « 50 000 logements », aménagement économique de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, aménagement économique de secteurs opérationnels.</p> <p>Approbation du prévisionnel 2017 et du budget 2018.</p> <p>Présentation du traité de concession Le Haillan – 5 chemins et Le Haillan – ZAC (zone d'aménagement concertée) Centre-ville.</p> <p>Présentation du rapport annuel 2017 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation d'un point d'actualité sur l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole.</p>
CA	14/12/2017	<p>Approbation du PV de CA du 05/10/2017.</p> <p>Approbation des 3 marchés subséquents 2018 dans le cadre de la convention d'accord-cadre entre Bordeaux Métropole et La Fab pour la période 2016 à 2020 : « 50 000 logements », aménagement économique de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, aménagement économique de secteurs opérationnels.</p> <p>Approbation du prévisionnel 2017 et du budget 2018.</p> <p>Approbation de la mise à jour du futur traité de concession Le Haillan – 5 chemins et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Approbation de la mise à jour du futur traité de concession Le Haillan – ZAC Centre-ville et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Présentation du rapport annuel 2017 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p> <p>Présentation d'un point d'actualité sur l'Appel à manifestation d'intérêt aménagement économique sur le territoire de Bordeaux Métropole.</p>
AS	22/03/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 14/12/2017.</p> <p>Présentation du rapport de gestion et des comptes annuels de l'exercice 2017 et des conventions règlementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.</p> <p>Présentation du projet de résolutions à soumettre à l'AGO qui statuera sur les comptes 2016.</p> <p>Présentation et approbation du traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles-Galaxie IV ».</p> <p>Présentation et approbation du traité de concession « Gradignan-Zac Centre-ville ».</p> <p>Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la CDC, Bordeaux Métropole et La Fab.</p> <p>Présentation d'un projet d'avenant à la convention foncière pour une délibération prévue en juin 2018.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	22/03/2018	<p>Approbation du PV de CA du 14/12/2017.</p> <p>Approbation du rapport annuel de gestion de l'exercice 2017.</p> <p>Approbation des comptes de l'exercice 2017.</p> <p>Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.</p>

		Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2017. Présentation et approbation du traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles-Galaxie IV ». Présentation et approbation du traité de concession « Gradignan-Zac Centre-ville » ». Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la CDC, Bordeaux Métropole et La Fab. Présentation d'un projet d'avenant à la convention foncière pour une délibération prévue en juin 2018. Présentation du suivi de l'activité. Présentation du suivi des marchés.
AS	14/06/2018	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.
CA	14/06/2018	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.
AG	14/06/2018	PV non disponible au moment de la rédaction du rapport.

Le rapport de gestion de la SPL La Fab, approuvé par son Conseil d'administration du 22 mars 2018, présente l'activité exercée en 2017 par la SPL.

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

Pour mémoire, le 1^{er} janvier 2015, la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) est devenue Bordeaux Métropole (BM).

2.1 Faits marquants antérieurs à l'exercice 2017

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

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

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

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

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

En 2015, la fabrique métropolitaine de La Cub devient la fabrique de Bordeaux Métropole. Le nom commercial de la SPL demeure La Fab. Plusieurs délibérations métropolitaines sont prises en faveur de la SPL. Une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole ; 10 M€ sont versés durant l'exercice (délibération 2015/0035). Par ailleurs, sont définies les conditions d'un accord-cadre mono-attributaire pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements ».

En 2016, le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Eysines Carès Cantinolle » pour une durée de 15 ans (2031).

Le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 2016/156) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour une durée de 10 ans (2026).

Un accord cadre relatif à l'opération « 50 000 logements » entre la Caisse d'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.

2.2. Les relations contractuelles

En 2017, plusieurs conventions lient la SPL La Fab et Bordeaux Métropole :

2.2.1 Convention d'acquisitions foncières et immobilières avec Bordeaux Métropole relative au programme « 50 000 logements »

Bordeaux Métropole, par le biais d'une convention ayant fait l'objet d'une délibération en Conseil communautaire le 19 décembre 2014 (2014/0806), a confié pour 8 ans à la SPL une mission d'action foncière. La convention a été signée le 04 février 2015 et son terme est fixé au 04 février 2023. Cette mission foncière porte sur la recherche de terrains, les négociations, la réalisation de toutes démarches nécessaires jusqu'à la signature des actes d'acquisitions, la mise en place des financements nécessaires, la gestion des biens et leur revente dans des conditions prévues dans la convention. Celle-ci vise exclusivement le foncier inscrit dans une perspective à court terme dans le cadre des projets du programme « 50 000 logements ». Les termes de la délibération précisent que La Fab doit gérer le flux des achats et des ventes sans pour autant se constituer un stock. Par ailleurs, les moyens de financement des acquisitions seront réunis au moyen soit des fonds propres de la SPL soit d'emprunt qu'elle contractera. Un avenant à cette convention sera présenté courant 2018.

Sur l'exercice 2017, la SPL a réalisé 4 acquisitions foncières pour 3,620 M€ (0,450 M€ à Pessac, 0,405 M€ au Haillan, 2,605 M€ à Eysines et 0,160 M€ à Mérignac Soleil), ce qui succède à 4 acquisitions pour 1,53 M€ en 2016 et 2 acquisitions en 2015 pour 3,14 M€. Le montant total cumulé des acquisitions réalisées depuis la conclusion de la convention s'élève à 8,290 M€ (cf. paragraphe (§) 2.3.4, 3.1 et 3.2). Le montant total cumulé des cessions et transferts s'élève à 3 M€ (cf. § 3.2).

2.2.2 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole

Par délibération métropolitaine du 23 janvier 2015 (2015/0035), une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€ est octroyée par Bordeaux Métropole à la Fab. La convention a été signée le 20 février 2015 et son terme est fixé au 27 janvier 2019. Sa finalité est le financement des acquisitions et du portage financier dans le cadre de la convention d'actions foncières susdite. Ses modalités prévoient une durée de deux ans renouvelable une fois. Un Conseil métropolitain du 27 janvier 2017 (2017/3) autorise le renouvellement de la convention pour une durée de deux ans sans modification de la créance.

Conformément à l'échéancier prévu dans la convention et au renouvellement autorisé, 10 M€ ont été versés en 2015 et 5 M€ en 2016, d'où une dette dans les comptes de la SPL à fin 2017 de 15 M€ (cf. § 3.2), pouvant être remboursée jusqu'au 27 janvier 2019.

2.2.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

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

2.2.4 Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil communautaire du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour une durée de 6 ans. Le contrat de concession a été signé le 26 novembre 2014 et son terme est fixé au 15 décembre 2020. L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions d'environ 39 940 m² de surface plancher comprenant 29 090 m² de surface plancher de logements, 5 400 m² de surface plancher de résidences services seniors, commerces, 5 450 m² de surface plancher de commerces et activités.

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

Par ailleurs, l'article 15 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel et forfaitaire de 64 K€ par an.

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2016 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 27 octobre 2017 (2017-660). Au 31 décembre 2016, le bilan de la ZAC est arrêté à 6,231 M€ HT, soit en baisse de 91 K€ par rapport au bilan 2015. Cette révision à la baisse est imputable aux acquisitions foncières et à la mise en état des sols moins onéreux que prévu.

Sur l'exercice 2017, la participation de Bordeaux Métropole s'est élevée à 1 287,9 K€ (contre 405,8 K€ en 2016) et la rémunération de l'aménageur à 64 K€ (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Le Bouscat – Libération – Centre-ville », le Conseil communautaire du 31 octobre 2014 (délibération 2014/0657) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée échelonné sur 2014 et remboursé en 2020. La convention a été signée le 26 novembre 2014 et son terme est fixé au 15 décembre 2020. L'avance versée en 2014 par La Cub à la SPL s'élève à 299,5 K€, elle n'est pas remboursée à fin 2017 (cf. § 3.2).

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

Il s'agit d'un accord cadre, conclu le 10 octobre 2014 pour 3 ans, définissant les conditions dans lesquelles la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pourra intervenir pour accompagner financièrement La Cub, devenue Bordeaux Métropole, et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par la SPL auprès de la CDC. L'enveloppe était de 15 M€. L'accord a pris fin le 31 octobre 2017 et aucun prêt n'a été mobilisé sur la durée de l'accord. Pour mémoire, cet accord n'avait pas fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire car il s'intégrait au cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt devait faire l'objet d'une délibération spécifique.

Un nouvel accord-cadre a été signé le 19/03/2018 pour une durée courant de sa signature au 31 décembre 2020. Cet accord prévoit que La Fab pourra mobiliser une enveloppe de prêts « GAÏA » de l'ordre de 15 M€ sur les années 2018 à 2020, « permettant à terme la réalisation de logements dont au moins 30 % de logements sociaux conformément aux enjeux de mixité portés par Bordeaux Métropole et les communes ».

2.2.7 Accord-cadre 2016-2020 et marchés subséquents 2016 pour la mise en œuvre opérationnelle du programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » et du programme d'aménagement économique avec la Fab

Pour rappel, le premier marché de prestations de service avec La Cub pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » avait été conclu pour la période du 7 janvier au 31 décembre 2014. La délibération métropolitaine du 19 décembre 2014 (2014/0805) définit les conditions d'un second marché, signé le 4 février 2015 pour la période allant de la date de notification jusqu'au 31 décembre 2015.

En cohérence avec le programme pluriannuel d'investissement 2016-2020 de Bordeaux Métropole, le Conseil métropolitain du 18 décembre 2015 (délibération 2015-781) définit pour 5 ans les conditions d'un accord-cadre mono-attributaire comportant 4 types de missions. L'accord est conclu le 6 janvier 2016 pour une période allant jusqu'au 31 décembre 2020.

Les coûts estimatifs pour la Métropole sur la durée de l'accord-cadre sont de 17,159 M€ HT, soit :

- 0,452 M€ pour la mission d'appui à l'établissement pour l'animation et la coordination des programmes,
- 2,406 M€ pour la mise en œuvre d'actions pré-opérationnelles hors opérations publiques d'aménagement,
- 12,795 M€ pour la préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
- 1,506 M€ pour l'action foncière.

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

Pour l'année 2017, il est proposé d'assurer la poursuite des actions engagées en reconduisant les quatre missions précitées (délibération 2017-3 du 27 janvier 2017).

Ont été signés le 21 mars 2017, trois marchés subséquents autorisés en Conseil d'administration du 8 décembre 2016, d'un montant total prévisionnel de 4,073 M€.

Le marché subséquent 1 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Il est estimé à 3,333 M€ dont 0,077 M€ pour l'« appui à l'établissement pour l'animation et la coordination du programme « 50 000 logements », 0,569 M€ pour la « mise en œuvre et le suivi des îlots témoins », 2,370 M€ pour la « préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement », 0,317 M€ pour « l'action foncière ».

Le marché subséquent 2 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du programme d'aménagement économique de l'OIM Bordeaux Aéroport (BA). Il est estimé à 500 K€.

Le marché subséquent 3 porte sur le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle du programme d'aménagement économique de secteurs à vocation économique. Il est estimé à 250 K€.

La délibération métropolitaine du 24 novembre 2017 (2017-676) valide des ajustements, sans incidence financière pour Bordeaux Métropole, en intégrant :

- 2 nouvelles opérations pour le marché subséquent 1 : à Saint-Médard-en-Jalles, secteur Berlican et au Haillan, secteur îlot République,
- 2 nouvelles opérations pour le marché subséquent 3 : appel à manifestation d'intérêt AMI AIRE (Aménager, innover, redessiner, entreprendre) et au Bouscat, secteur Godard.

Sur l'exercice 2017, le montant des prestations facturées au titre de ce marché s'élève à 4,073 M€, soit 100 % du montant global (cf. § 3.1).

La délibération métropolitaine 2017-756 du 22 décembre 2017 définit les marchés subséquents pour l'année 2018.

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

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

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme d'environ 52 000 m² de surface plancher de logements et 3 000 m² de surface plancher de commerces.

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

Un avenant n°1, validé par le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (2017-835), modifie l'article 15.4 du traité relatif à la participation du concédant. Ainsi, le montant révisé prévisionnel de la participation du concédant s'élève à 9,348 M€ HT dont 3,982 M€ au titre de la participation d'équilibre (inchangé par rapport au traité) et 5,366 M€ au titre de la remise d'ouvrage (contre 5,184 M€ au traité). Concomitamment, la participation communale prévisionnelle est revue à 0,078 M€ HT (contre 0,260 M€ initialement). L'impact financier pour Bordeaux Métropole s'élève à + 0,182 M€ et celui pour la commune d'Eysines à - 0,182 M€. Il s'agit en fait d'un recalage des compétences (correction de répartition des équipements) entre la commune d'Eysines et Bordeaux Métropole.

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2016 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (2017-835). Au 31 décembre 2016, le bilan de la ZAC est arrêté à 17,470 M€ HT, soit en augmentation de 2,788 M€ par rapport au bilan d'origine. Cette révision à la hausse est due à l'acquisition d'un foncier sur l'îlot « C6 », des frais de dépollution sur ce même îlot et une augmentation du coût des études pour l'enfouissement de la ligne à haute tension.

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 1,460 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 134 K€ pour la période 2016 à 2022, 101 K€ de 2023 à 2025 et 43,8 K€ de 2026 à 2030.

Sur l'exercice 2017, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée (idem en 2016) et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 134 K€ conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Eysines Carès Cantinolle », le Conseil métropolitain du 22 janvier 2016 (délibération 2016/29) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 2,634 M€ pour une durée de 15 ans. La convention a été signée le 17 mars 2016 et son terme est fixé au 13 avril 2031. L'avance a été versée en deux fois : 1,734 M€ en 2016 et 0,9 M€ en 2017. Elle est remboursable en deux fois : 2,2 M€ en 2019 et 0,434 M€ en 2020 (cf. § 3.2) ou au plus tard au terme de la convention.

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

Le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 206/156) a confié à la SPL La Fab la réalisation de la ZAC « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour une durée de 10 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 2 décembre 2015, signé le 19 mai 2016 et son terme est fixé au 19 mai 2026.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 300 logements et environ 7 730 m² de surface plancher de commerces.

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

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2016 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 26 janvier 2018 (2018-32). Au 31 décembre 2016, le bilan de la ZAC est arrêté à 37,013 M€ HT, soit inchangé par rapport au bilan d'origine.

Un avenant n°1, validé par le Conseil métropolitain du 26 janvier 2018 (2018-32), modifie l'article 15.4 du traité relatif à la participation du concédant. Ainsi, le montant révisé prévisionnel de la participation du concédant s'élève à 19,963 M€ HT dont 8,754 M€ au titre de la participation d'équilibre (inchangé par rapport au traité) et 11,209 M€ au titre de la remise d'ouvrage (contre 11,005 M€ au traité). Concomitamment, la participation communale prévisionnelle de Villenave d'Ornon et de Bègles est revue à 1,022 M€ HT (respectivement 0,129 M€ et 0,894 M€) (contre 1,226 M€ initialement). L'impact financier pour Bordeaux Métropole s'élève à + 0,204 M€, celui de Villenave d'Ornon est de - 0,176 M€ et celui de Bègles est de - 0,027 M€. Ce recalage, sans impact au global, est la correction d'une erreur de répartition entre les équipements propres à la ZAC et les équipements d'intérêt général dans la délibération de réalisation.

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 3 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 390 K€ pour la période 2016 et 2017, 360 K€ pour 2018 et 2019, 270 K€ pour 2020 à 2022, 240 K€ pour 2023 et 2024, 210 K€ en 2025.

Sur l'exercice 2017, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 390 K€, conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse », le Conseil métropolitain du 25 mars 2016 (délibération 206/156) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 15 M€. La convention a été signée le 19 mai 2016 et son terme est fixé au 19 mai 2028. L'avance est versée en trois fois : 6,1 M€ en 2016, 7,8 M€ en 2017, 1,1 M€ en 2018. Elle est remboursable en deux fois : 10,2 M€ en 2019 et 4,8 M€ en 2020 (cf. § 3.2).

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

Il s'agit d'un accord-cadre, conclu le 5 février 2016 pour une période allant jusqu'au 31 janvier 2018, définissant les conditions dans lesquelles la CEAPC pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab. Bordeaux Métropole s'engage à garantir les prêts contractés par la SPL auprès de la CEAPC. L'enveloppe est de 15 M€. Au 31 décembre 2017, aucun prêt n'a encore été mobilisé. Cet accord n'a pas fait l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain car il s'intègre dans le cadre de la convention d'action foncière. Chaque garantie de prêt fera l'objet d'une délibération spécifique.

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

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

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 100 logements et environ 22 600 m² de surface plancher de commerces, ainsi qu'un programme d'équipements publics.

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

Par ailleurs, l'article 19-2 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges évaluées à un montant prévisionnel de 1,6 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 100 K€

en 2017, 200 K€ en 2018, 250 K€ en 2019 et 2022, 150 K€ en 2023, 100 K€ en 2024 et 50 K€ en 2025.

Sur l'exercice 2017, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 100 K€, conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1).

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

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Mérignac Marne », le Conseil métropolitain du 7 juillet 2017 (délibération 2017/481) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 8,7 M€. La convention a été signée le 08 novembre 2017 et son terme est fixé au 20 septembre 2025. Selon la convention, l'avance est versée en deux fois : 2,1 M€ en 2017, 6,6 M€ en 2018. Néanmoins, le règlement par Bordeaux Métropole prévu en 2017 ne s'est finalement réalisé que le 9 février 2018. L'avance est remboursable en trois fois : 5,2 M€ en 2019, 2,7 M€ en 2020 et 0,8 M€ en 2021 (cf. § 3.2).

2.3. L'activité de la SPL

L'objet de la SPL est défini par l'article 2 des statuts en vigueur (approuvé par l'AG mixte du 16/06/2016). Il consiste en « la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et économique de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique ». Pour mémoire, une modification des statuts de La Fab a été autorisée par le Conseil de Bordeaux Métropole en date du 25 mars 2016 (délibération 2016-95) ainsi que par l'ensemble des instances délibérantes de chaque collectivité actionnaire : l'article 2, concernant l'objet social, est complété du volet de l'aménagement économique.

L'activité opérationnelle de l'exercice 2017 se résume comme suit :

2.3.1 Animation de la démarche « 50 000 logements »

La SPL a poursuivi son accompagnement de Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche « 50 000 logements » en participant ou organisant des actions (organisation et participation aux poses de premières pierres des premiers îlots témoins, participation à des séminaires organisés par la Métropole, participation au Congrès des Entreprises Publiques Locales à Bordeaux, participation aux réunions « CODEV » 2018-2020...).

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

En 2016, la SPL identifie 22 îlots dans 12 villes de la Métropole bordelaise. 17 permis de construire ont été délivrés à fin 2017, représentant environ 1 740 logements (sur 3 800 pour l'ensemble des îlots). Les premières livraisons, représentant 197 logements, sont intervenues en 2017 à Bassens (Cité de la gare) et à Pessac (Cité des métiers). 4 chantiers sont en cours (représentant 727 logements) au Bouscat, Bordeaux, Mérignac et Eysines.

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

2.3.3 Opérations d'aménagement du programme « 50 000 logements »

Des études pré-opérationnelles d'aménagement ont été engagées depuis 2013 et poursuivies en 2017, en lien parfois très étroits avec les îlots témoins. Il s'agit d'études urbaines et architecturales, commerciales, techniques, environnementales, de stationnement, foncières... Leur finalité est de préparer les opérations d'aménagement que La Fab prendra en charge à travers des concessions d'aménagement.

Le compte-rendu au 31/12/2017 de l'activité de la SPL fait état de 13 opérations en cours d'activation dans 10 villes. Elles représentent 10 000 logements.

2.3.4 Acquisitions foncières et immobilières

La convention d'action foncière (cf. § 2.2.1) a permis en 2017 la recherche de terrains et l'acquisition de 4 biens. Ainsi, depuis sa conclusion, la convention a permis l'acquisition cumulée de 10 biens pour 8,290 M€ et 204 K€ de frais (6 terrains bâtis, 1 terrain non bâti, 1 appartement, 2 maisons).

Le montant total cumulé depuis la conclusion de la convention des cessions et transferts s'élève à 3 M€.

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

2.3.5 Aménagement économique

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

Courant 2017, La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche de l'aménagement économique. La Fab et le service aménagement économique de Bordeaux Métropole ont construit la démarche d'appel à manifestation d'intérêt AIRE dont le lancement a été validé en mars 2017 pour 13 sites sur 9 communes de la métropole. Des études foncières ont été conduites par La Fab sur 6 sites (3 relatifs à l'OIM BA, Eysines – Front de rocade et Blanquefort Ecoparc Sud, Le Bouscat – Camille Godard ; cf. § 2.2.7).

2.3.6 Aménagement urbain

Quatre concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014. L'avancement à fin 2017 est le suivant :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.4) en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2014. Les travaux de construction sont en cours ;
- « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.8), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. La Déclaration d'utilité publique (DUP) est en préparation pour un dépôt du permis de construire début 2018 ;
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.9), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Des négociations foncières sont en cours et l'assistance maîtrise d'ouvrage démarrée ;

- « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.13), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Les espaces publics sont en cours de définition ainsi que le travail sur les îlots opérationnels.

2.3.7 Communication et recherche-développement

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

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

- la première inauguration du programme « 50 000 logements » s'est déroulée en octobre 2017, elle concernait l'opération « Pessac Cité des métiers » ;
- l'organisation de la visite de « Pessac Cité des métiers » a été couplée avec celle de la Cité Frugès dans le cadre de sa participation au Congrès des EPL.

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

Une convention entre La Fab et Nobatek (structure adossée au Laboratoire de recherche de l'université de Bordeaux) a été signée le 25 octobre 2016 et présentée au CA du 11/10/2016. Son objectif est de développer un outil innovant d'évaluation d'impact environnemental des opérations mises en œuvre par La Fab. Le montant du développement de l'outil est de 144 K€ dont 112 K€ à financer par La Fab et 32 K€ autofinancés par Nobatek. Au titre de 2017, la SPL a engagé 69 K€ de dépenses sur ce projet.

2.4. Contrôle analogue

2.4.1 Cadre juridique

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

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

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

2.4.2 Les statuts et le règlement intérieur de la SPL

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

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

- D'un **Comité d'engagement et de contrôle (CEC)**, composé de 5 représentants des collectivités actionnaires désignés par le CA, des représentants de la société (Président, Directeur général délégué), Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole. Ce comité est élargi au maire d'une commune dès lors qu'un projet sur cette commune fait l'objet d'un examen. Le rôle du CEC est consultatif ; il doit se réunir au moins tous les 3 mois, soit 4 fois.
Conformément à ce qui est prévu, en 2017, se sont tenus 4 CEC (08/03/2017, 09/06/2017, 27/09/2017, 12/12/2017). Pour mémoire, depuis 2016, c'est La Fab qui organise les CEC et rédige les PV.
Les CEC ont abordé en 2017 des sujets divers tels que le suivi de l'avancement des opérations, la prospective foncière, le suivi des marchés subséquents en cours et la prévision des marchés subséquents 2018, les prévisions budgétaires, la modification du règlement intérieur de la commission d'appel d'offres, la convention avec Nobatek.
- De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2017 (4 séances).

- De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au CA. Elles se tiennent avant chaque conseil, ce qui est conforme en 2017 (4 séances).
- D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 05/04/2017.
- De suivis d'activité trimestriels communiqués à la Direction générale valorisation du territoire (DGVT) ainsi qu'au Président de Bordeaux Métropole, ce qui est conforme en 2017.

En conclusion sur l'année 2017, les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées.

2.5. Relations de suivi entre Bordeaux Métropole et La Fab

Le suivi opérationnel et financier des concessions en cours a été présenté le 3 juillet 2017 par la direction de La Fab à l'attention des services de Bordeaux Métropole (Direction générale des Finances et Direction du Contrôle de gestion).

3. SITUATION FINANCIERE DE LA SPL

L'exercice 2017 constitue le cinquième exercice fiscal. Pour mémoire, le premier exercice fiscal s'est déroulé d'avril 2012 à décembre 2013 (21 mois).

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

3.1 Le compte de résultat

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

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

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

Les opérations concédées sont aux risques et profits du concessionnaire.

Au global en 2017, le total des produits d'exploitation est de 22 113 K€ (contre 16 235 K€ en 2016) et le total des charges d'exploitation est de 22 094 K€ (contre 16 180 K€ en 2016).

Hors concession d'aménagement, le total des produits d'exploitation est **8 707 K€** (contre 5 730 K€ en 2016) et le total des charges d'exploitation est de **8 688 K€** (contre 5 676 K€ en 2016).

En K€	2017				2016			2017/2016	2017/2016	
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	hors concession	hors concession
Production vendue	4 301,1	200,3	4 501,3	10 053,2	14 554,5	3 744,5	-	3 744,5	756,9	20,2%
Vente de marchandises	-	-	-	-	-	-	4 418,3	4 418,3	-	-
Chiffre d'affaires	4 301,1	200,3	4 501,3	10 053,2	14 554,5	3 744,5	4 418,3	8 162,8	756,9	20,2%
Production stockée	-	635,3	635,3	- 1 914,1	- 1 278,7	1 584,9	1 681,2	3 466,1	- 949,6	-69,9%
Transfert de charges	688,0	2 878,1	3 566,1	5 266,8	8 833,0	401,2	4 204,6	4 605,7	3 165,0	789,0%
Autres produits	4,4	0,0	4,4	-	4,4	0,0	-	0,0	4,4	33515,4%
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 993,4	3 713,7	8 707,2	13 406,0	22 113,1	5 730,5	10 504,1	16 234,6	2 976,6	51,9%
Achats de marchandises	-	-	-	-	-	-	6 299,5	6 299,5	-	-
Achats de matières premières et autres	-	3 715,4	3 715,4	-	3 715,4	1 584,9	-	1 584,9	2 130,4	134,4%
Autres achats et charges externes	2 581,6	10,9	2 592,4	8 139,1	10 731,6	1 974,7	-	1 974,7	617,8	31,3%
Impôts et taxes	86,6	-	86,6	-	86,6	81,4	-	81,4	5,3	6,5%
Salaires et charges sociales	2 170,4	-	2 170,4	-	2 170,4	1 985,1	-	1 985,1	185,2	9,3%
Dotations aux amortissements et prov.	123,7	-	123,7	5 266,8	5 390,6	50,1	4 204,6	4 254,6	73,7	147,1%
Autres charges	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0	6,3%
CHARGES D'EXPLOITATION	4 962,3	3 726,2	8 688,5	13 406,0	22 094,5	5 676,1	10 504,1	16 180,2	3 012,4	53,1%
RESULTAT D'EXPLOITATION	31,1	- 12,5	18,6	-	18,6	54,4	-	54,4	- 35,8	-65,7%
Produits financiers	28,1	23,7	51,8	-	51,8	64,5	-	64,5	- 12,7	-19,7%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT FINANCIER	28,1	23,7	51,8	-	51,8	64,5	-	64,5	- 12,7	-19,7%
RESULTAT COURANT AVANT IMPO	59,2	11,2	70,4	-	70,4	118,9	-	118,9	- 48,4	-40,8%
Produits exceptionnels	0,3	-	0,3	-	0,3	1,4	-	1,4	- 1,1	-81,4%
Charges exceptionnelles	0,2	-	0,2	-	0,2	3,1	-	3,1	- 3,0	-95,1%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,1	-	0,1	-	0,1	- 1,7	-	- 1,7	1,9	-106,1%
Impôts sur les bénéfices	7,9	-	7,9	-	7,9	29,8	-	29,8	- 22,0	-73,6%
TOTAL DES PRODUITS	5 021,8	3 737,4	8 759,2	13 406,0	22 165,2	5 796,4	10 504,1	16 300,5	2 962,8	51,1%
TOTAL DES CHARGES	4 970,3	3 726,2	8 696,6	13 406,0	22 102,5	5 709,1	10 504,1	16 213,2	2 987,4	52,3%
RESULTAT NET	51,4	11,2	62,6	-	62,6	87,3	-	87,3	- 24,6	-28,2%

Les produits d'exploitation hors concession d'aménagement sont en hausse de 2 977 K€ pour atteindre 8 707 K€ (dont 4 993 K€ pour la seule section de fonctionnement). Ils sont constitués à 52 % du chiffre d'affaires, à 7 % de la production stockée et à 41 % de reprises d'amortissements et transfert de charges.

Le chiffre d'affaires hors concession a augmenté de 757 K€ (+ 20,2 %) pour atteindre 4 501 K€ :

- 200 K€ au titre de la convention foncière (10 K€ de prestations et refacturations et 190 K€ de produits de la vente d'un terrain sur Bassens à Bordeaux Métropole),
- 8 K€ de refacturations diverses au titre du fonctionnement,
- 4 293 K€ au titre du marché de prestation de service pour le pilotage et la mise en œuvre opérationnelle de la démarche « 50 000 logements » (cf. § 2.2.7). En effet, au titre du marché 2017, le montant des prestations facturées est de 4 073 K€ (100 % du montant du marché) auquel il est ajouté 220 K€ au titre de la reprise du produit constaté d'avance du contrat 2015.

La production stockée hors concession d'aménagement s'élève à 635 K€ au 31/12/2017 (contre 1 585 K€ à fin 2016). Elle correspond à la variation du stock figurant au bilan entre 2016 et 2017 (cf. § 3.2).

Des transferts de charges ont été comptabilisés en 2017 pour 3,566 M€, détaillés ci-après.

La rémunération de l'aménageur d'un montant total de 688 K€, provient des quatre concessions en cours :

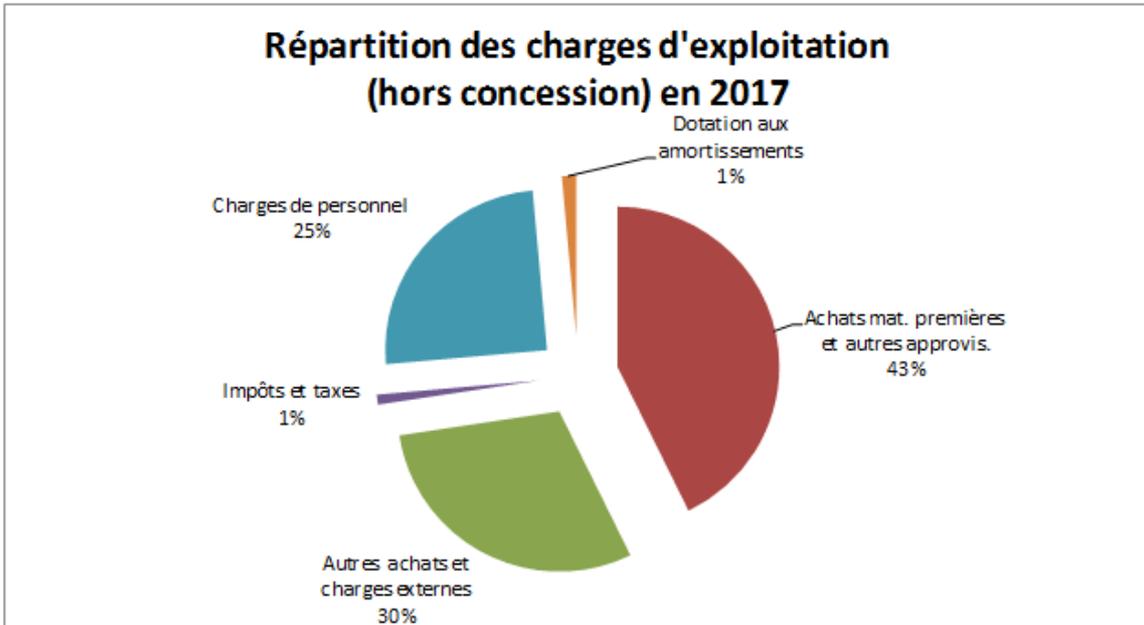
- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 64 K€ (cf. § 2.2.4),
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 134 K€ (cf. § 2.2.8),
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 390 K€ (cf. § 2.2.10),
- « Mérignac Marne » pour 100 K€ (cf. § 2.2.13).

Par ailleurs, des transferts de charges évalués à 2,878 M€ concernent des terrains acquis dans le cadre de la convention foncière et transférés aux concessions (cf. § 3.2, détail du stock) dont 2,810 M€ de prix d'acquisitions de terrains, 49 K€ de frais d'acquisitions et 19 K€ de taxes, redevances diverses.

Pour information, les sorties des terrains acquis dans le cadre de la convention foncière s'effectuent de deux manières. Soit les terrains sont transférés à des concessions et leur produit

est un transfert de charge, soit ils sont cédés à des opérateurs ou à Bordeaux Métropole et leur produit constitue du chiffre d'affaires.

Les charges d'exploitation hors concession d'aménagement sont en hausse également de 3 012 K€ pour s'inscrire à 8 688 K€ (dont 4 962 K€ pour la seule section de fonctionnement).



En 2017, le premier poste des charges d'exploitation est celui des achats de matières et approvisionnement (3 715 K€) avec 43 % des charges. Ils correspondent pour cet exercice à 4 acquisitions foncières (3 620 K€ d'acquisitions de terrains et 95 K€ de frais d'acquisitions et taxes) relevant du secteur d'activité des opérations propres et faisant l'objet en fin d'exercice d'une valorisation de stocks d'en cours.

Les autres achats et charges externes (2 592 K€) pèsent pour 30 % dans les charges d'exploitation. Il s'agit pour 2 582 K€ des charges de fonctionnement (hors opérations propres) :

- 1 990 K€ (77 %) d'études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations (dont 1 512 K€ liés à l'opération « 50 000 logements »),
- 291 K€ (11 %) de dépenses nécessaires au fonctionnement de la société, notamment les loyers et charges locatives (107 K€), les assurances (56 K€), l'adhésion à la SCET (Services, conseil, expertises et territoires ; il s'agit d'une société d'ingénierie de projets du groupe Caisse des Dépôts) (29 K€),
- 269 K€ (10 %) des autres services extérieurs, notamment les honoraires (74 K€) et frais de communication (92 K€) ;
- 32 K€ (1 %) des achats de biens et services.

Les dépenses nécessaires au fonctionnement de la société (notamment loyers, charges locatives, assurances, adhésion à la SCET) et les autres services extérieurs (notamment honoraires et frais de communication) ont diminué de 117 K€ (- 17 %) en 2017 (560 K€ contre 678 K€ en 2016). Parmi elles, les dépenses d'honoraires ont baissé de 55 K€, au contraire, les dépenses de communication ont augmenté de 28 K€. La direction de la SPL précise qu'il s'agit de dépenses non systématiquement récurrentes. Ainsi,

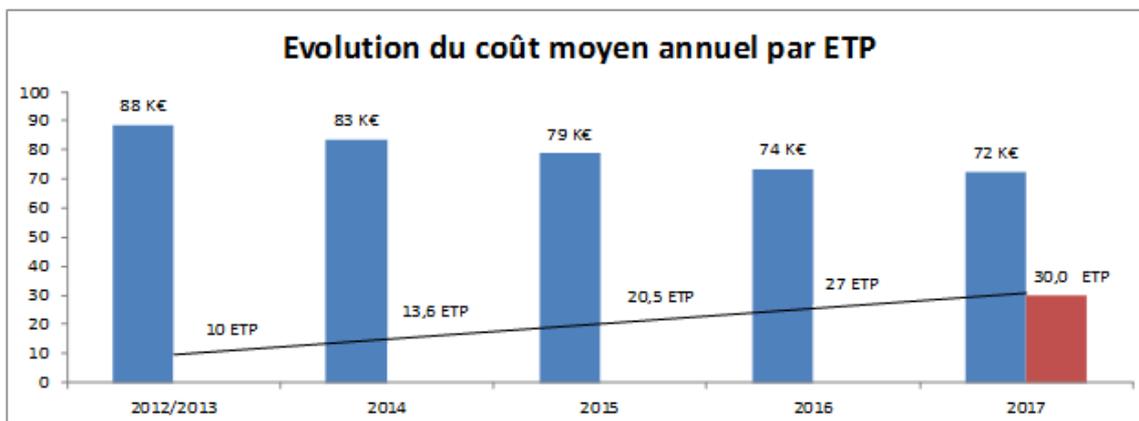
En 2017, La Fab n'a pas eu recours à des expertises telles que le suivi des travaux d'aménagement intérieur, l'expertise foncière, les honoraires d'avocat pour une affaire de 2016. Enfin, concernant la communication, La Fab a fait appel en 2017 à des photographes pour l'accompagnement des sites de l'AMI AIRE (cf. § 2.2.7).

Les charges de personnel représentent le troisième poste des charges d'exploitation (contre le premier en 2016) avec 25 % (2 170 K€). La SPL a bénéficié du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) pour 42 K€ contre 28 K€ en 2016. Ces charges se renchérissent de 185 K€ (+ 9,3 %) en 2017 quand l'effectif moyen augmente lui de 3 ETP (équivalent temps plein), soit 11 %.

Pour mémoire, ont été recrutées 7 personnes en 2015 et 6 personnes en 2016, d'où une progression entre 2015 et 2016 de l'effectif moyen annuel de 6,5 ETP.

La direction de La SPL précise que l'évolution des moyens humains s'inscrit pleinement dans le plan d'affaires de l'accord-cadre 2016-2020 entre Bordeaux Métropole et La Fab approuvé par le conseil d'administration du 2 décembre 2015. Celui-ci prévoyait :

- Une stabilisation des ressources humaines en 2019 sur le programme « 50 000 logements » ;
- + 1,5 ETP par an jusqu'en 2019 sur le volet des concessions d'aménagement sur la base de 2 à 3 concessions nouvelles par an ;
- Une montée en charge du programme à effectif constant sur le volet de l'aménagement économique.



La hausse des produits d'exploitation (+ 2 977 K€) étant inférieure à celle des charges (+ 3 012 K€), le **résultat d'exploitation** fléchit de 36 K€ (- 66 %) pour atterrir à + 19 K€ (dont + 31 K€ pour la seule section de fonctionnement).

Le résultat financier s'élève à 52 K€ (dont + 28 K€ pour la seule section de fonctionnement), en repli de 13 K€. Il est constitué de produits financiers provenant de la rémunération du compte courant de la société et des revenus des placements en compte à terme.

Le résultat exceptionnel est quasiment nul. **L'impôt sur les sociétés** est de 8 K€, en diminution de 22 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat net** découlant de ces différentes composantes est en repli de - 25 K€ (- 28 %) pour atterrir à 63 K€ (dont + 51 K€ pour la seule section de fonctionnement).

3.2 Le bilan

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

L'ensemble des activités est considéré ci-après.

En K€	2017					2016			2017/2016	2017/2016
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	en €	en %
ACTIF IMMOBILISE	69,0	-	69	-	69	177	-	177	- 108	-61%
Immobilisations incorporelles	4	-	4	-	4	8	-	8	- 5	-66%
Immobilisations corporelles	60	-	60	-	60	164	-	164	- 103	-63%
Immobilisations financières	5	-	5	-	5	5	-	5	-	0%
ACTIF CIRCULANT	4 072	15 021	19 092	24 718	43 810	18 971	12 535	31 506	12 304	39%
Actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation	391	6 167	6 557	7 569	14 127	7 234	2 306	9 539	4 587	48%
Stock et en-cours, matières premières	-	5 414	5 414	-	5 414	4 779	-	4 779	635	13%
Stock et en-cours, en cours de production	-	-	-	3 423	3 423	-	1 636	1 636	1 737	103%
Avances et acomptes versés	7	25	32	185	217	54	-	54	163	303%
Créances clients et acomptes rattachés	152	-	152	1 560	1 712	2 108	487	2 595	- 884	-34%
Autres créances	232	728	959	2 402	3 361	292	133	425	2 936	691%
Trésorerie	3 665	8 854	12 518	10 775	23 294	11 726	6 578	18 303	4 990	27%
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#DIV/0!
Disponibilités	3 665	8 854	12 518	10 775	23 294	11 726	6 578	18 303	4 990	27%
Charges constatées d'avance	16	-	16	6 373	6 390	12	3 651	3 664	2 726	74%
TOTAL ACTIF	4 141	15 021	19 161	24 718	43 879	19 148	12 535	31 633	12 196	38%
Comptes de liaison	-	-	-	120	120	950	-	950	- 830	-86%
TOTAL ACTIF AVEC COMPTE DE LIAISON	4 141	15 021	19 161	24 838	43 999	20 098	12 535	32 633	11 366	35%
CAPITAUX PROPRES	2 375	11	2 386	-	2 386	2 323	-	2 323	63	3%
Capital social	2 000	-	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000	-	0%
Réserves légales	16	-	16	-	16	12	-	12	4	37%
Report à nouveau	307	-	307	-	307	224	-	224	83	37%
Résultat de l'exercice	51	11	63	-	63	87	-	87	- 25	-28%
PROVISIONS	-	-	-	5 267	5 267	-	4 205	4 205	1 062	20%
DETTE \$	1 766	15 009	16 775	19 451	36 226	16 605	8 330	24 936	11 291	45%
Emprunts et dettes financières à court terme	3	1	4	2	6	6	4	10	- 4	-43%
Emprunts et dettes financières diverses à moyen et long terme	-	15 000	15 000	18 980	33 980	15 000	8 134	23 134	10 846	47%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 072	7	1 079	2 09	1 288	966	1 12	1 078	211	20%
Dettes fiscales et sociales	690	2	692	260	952	615	81	697	256	37%
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-	18	-	18	- 18	-100%
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-	220	-	220	- 220	-100%
TOTAL PASSIF	4 141	15 021	19 161	24 718	43 879	19 148	12 535	31 633	12 196	38%
Comptes de liaison	-	-	-	120	120	950	-	950	- 830	-86%
TOTAL PASSIF AVEC COMPTE DE LIAISON	4 141	15 021	19 161	24 838	43 999	20 098	12 535	32 633	11 366	35%

Au 31/12/2017, le total de l'actif du bilan hors compte de liaison s'élève à 43,879 M€ dont moins de 1 % d'actif immobilisé, 32 % d'actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation, 53 % de trésorerie et 15 % de comptes de régularisation.

L'actif immobilisé net s'élève à 69 K€ soit 366 K€ d'immobilisations brutes desquelles sont retranchés des amortissements cumulés de 297 K€. L'actif immobilisé brut est composé d'immobilisations incorporelles pour 99 K€ (licences et un progiciel de gestion), d'immobilisations corporelles pour 262 K€ (matériel de bureau et informatique, agencements) et d'immobilisations financières pour 5 K€.

L'actif circulant net hors trésorerie et comptes de régularisation s'élève à 14 127 K€ à fin 2017 (dont 6 167 K€ pour les opérations propres, 391 K€ pour le fonctionnement et 7 569 K€ pour les concessions). L'évolution en 2017 (+ 4 587 K€) résulte essentiellement des autres créances (+ 2936 K€), de la valorisation des stocks (+ 2 373 K€) et des créances clients (- 884 K€).

Les stocks comprennent 5 414 K€ de valorisations de terrains à aménager destinés à supporter des opérations d'aménagement dont les traités de concessions ne sont pas encore signés. Il s'agit d'acquisitions réalisées dans le cadre de la convention foncière (opération propre pour la SPL).

Ces stocks (5 414 K€) comprennent :

- les valeurs d'achat de 7 terrains (5 290 K€) : 3 à Eysines, 2 au Haillan, 1 à Pessac et 1 à Mérignac ;
- les frais d'acquisitions, taxes et redevances diverses des terrains en stock (124 K€).

Stock et en-cours (en €)	en €
acquisitions terrains 2015	3 140 000
acquisitions terrains 2016	1 530 000
frais 2015 et 2016	88 043
taxes et redevances diverses	21 063
Stock au 31/12/2016	4 779 105
acquisitions 2017	3 620 000
frais acquisition 2017	77 700
frais divers 2017	10 959
taxes et redevances diverses	6 696
sorties terrains/ transferts	-2 810 000
sorties terrains/ vente	-190 000
frais 2017 sur transferts	-49 154
frais 2017 sur cessions	-11 457
taxes et redevances diverses sur transferts	-18 978
taxes et redevances diverses sur cessions	-418
Stock au 31/12/2017	5 414 454
dont prix d'acquisition terrain	5 290 000
dont frais d'acquisition, taxes et redevances diverses	124 454
Variation stock 2017-2016	635 348
total cumulé des acquisitions hors frais	8 290 000
total cumulé des transferts hors frais	-2 810 000
total cumulé des cessions hors frais	-190 000
variation nette hors frais	5 290 000

Le montant total cumulé des achats de terrains depuis la conclusion de la convention d'acquisitions foncières est de 8,290 M€ (en vert dans le tableau ci-dessus) et celui des cessions et transferts s'élève à 3 M€ (en rouge dans le tableau) (cf. § 2.2.1).

Par ailleurs, figurent à l'actif du bilan 3 423 K€ d'encours de production des concessions d'aménagement :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 0 K€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 89 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 3 221 K€,
- « Mérignac Marne » pour 113 K€.

Les créances clients et autres créances, d'un montant de 5 072 K€ à fin 2017, concernent essentiellement les créances liées à l'activité concession (3 961 K€).

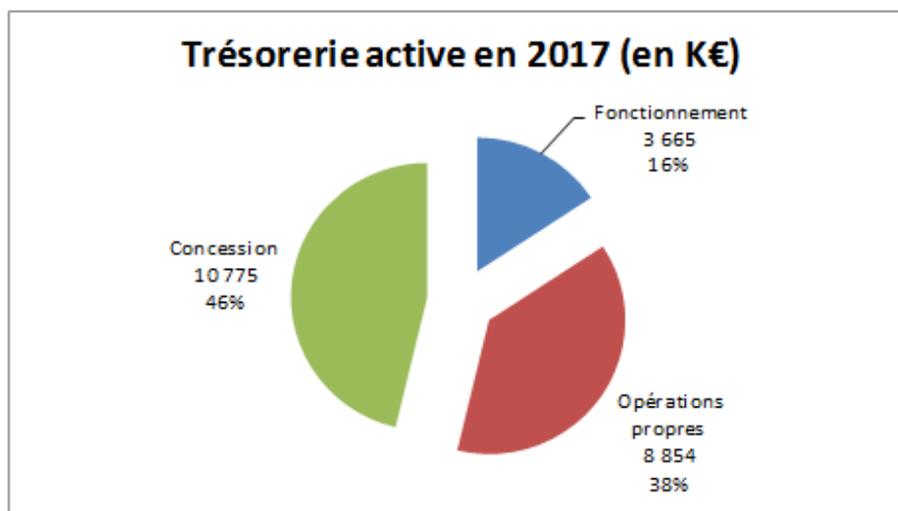
Des **charges constatées d'avance** figurent au bilan à fin 2017 pour 6,390 M€ dont 6,373 M€ relèvent des concessions. Il s'agit de la neutralisation des résultats intermédiaires de ces opérations d'aménagement concédées aux risques et profits du concessionnaire :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » pour 3,579 M€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 0,841 M€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 1,953 M€,
- « Mérignac Marne » pour 0 M€.

Les avances consenties par Bordeaux Métropole se retrouvent dans les dettes de la SPL mais aussi partiellement dans sa trésorerie en 2017. Aussi, la SPL dispose au 31/12/2017 d'une **trésorerie** conséquente de 23,294 M€ au global qui se décompose comme suit :

- 8,854 M€ au titre des opérations propres et totalement liés à la convention foncière.
- 10,775 M€ au titre des concessions (679 K€ de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.3.5), 1 521 K€ de l'opération « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9), 8 554 K€ de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11), 20 K€ de l'opération « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.14).
- 3,665 M€ de la section fonctionnement, constitués principalement de 2 M€ placés en compte à terme et de 1,661 M€ sur un compte courant ouvert auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes.

La trésorerie de la SPL hors concession est de 12,518 M€ à fin 2017.



Au 31/12/2017, le total du passif du bilan hors compte de liaison s'élève à 43,879 M€ dont 5 % de capitaux propres, 12 % de provisions, 77 % de dettes à moyen et long terme et 5 % de dettes à court terme.

Les capitaux propres, grâce au résultat de l'exercice précédent, se renforcent pour atteindre 2,386 M€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, est de 5 % (versus 7 % en 2016). La SPL est largement dépendante des dettes financières contractées auprès de la Métropole, ce qui est normal au regard des missions que celle-ci lui confie.

Les provisions pour risques et charges relèvent exclusivement des concessions.

Pour mémoire, dans le cadre des écritures d'inventaire de l'Avis CNC 99-05, les concessions sont traitées comme des opérations à long terme dont le résultat est dégagé à l'achèvement. Chaque année les écritures d'inventaire basées sur l'avancement de l'opération, permettent d'équilibrer le résultat soit par des recettes à recevoir soit par des charges prévisionnelles. Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il est constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels est nulle. Le degré d'avancement de l'Opération « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles (coût de revient des éléments cédés) supérieur aux dépenses cumulées comptabilisées au 31/12/2017, aussi une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté est comptabilisée au passif du bilan pour 5,266 M€ contre 4,205 M€ à fin 2016.

Les **dettes à moyen et long terme** (plus d'un an) sont de 33,980 M€ à fin 2017 et se composent de :

- 15 M€ au titre des opérations propres et totalement issus de la convention foncière (cf. § 2.2.2).
- 18,980 M€ au titre des concessions : 0,299 M€ de l'avance pour la concession « Le Bouscat – Libération – Centre-ville » (cf. § 2.2.5) ; 2,634 M€ de l'avance pour la concession « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9) ; 13,9 M€ de l'avance pour la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11) ; 2,1 M€ de l'avance pour la concession « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.14) ; 0,047 M€ de dépôts de garantie versés par les locataires et les vendeurs (cautions lors des promesses de vente) des terrains acquis par la SPL dans le cadre de la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse ».

Les dettes fournisseurs, d'un montant de 1 288 K€ dont 1 072 K€ émanent du « fonctionnement » et 7 K€ de l'activité « opérations propres ».

Les dettes fiscales et sociales, de 692 K€ hors concession, sont relatives aux charges de personnel, aux cotisations sociales, à la TVA et aux autres impôts.

4. EN RESUME SUR LA SITUATION FINANCIERE DE LA SPL LA FAB POUR L'EXERCICE 2017

La SPL dispose désormais d'outils pour œuvrer à la mission confiée par les communes et la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (14 à fin 2017, cf. § 2.2), d'instances de gouvernance et de travail (CA, AS, AG, CEC, cf. § 2.4.2) et de moyens humains (30 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Ville et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées. Les élus municipaux et la Direction générale valorisation du territoire (DGVT) ont participé aux instances de gouvernance et de travail (cf. § 2.4).

Le résultat d'exploitation hors concession se replie en 2017 de 36 K€ pour atteindre + 19 K€. Le résultat financier fléchit de 13 K€ pour s'afficher à + 52 K€. Le résultat exceptionnel croît de 2 K€ pour être quasiment nul. L'impôt sur les sociétés s'allège de 22 K€ pour représenter 8 K€. Le résultat net qui en découle diminue de 25 K€ pour parvenir à + 63 K€. L'objectif d'équilibre est atteint.

La trésorerie est conséquente. En 2018, une étude sera conduite par la SPL pour optimiser les flux de trésorerie en créant des « passerelles » entre les opérations.

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

5. PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE 2018

Le Conseil d'administration du 14 décembre 2017 présente ses prévisions pour l'exercice 2018, pour la seule partie fonctionnement.

En K€ - Fonctionnement	Budget 2017	Réalisé 2017	Réalisé 2017 / Budget 2017		Budget 2018	Budget 2018 / Réalisé 2017		Budget 2018 / Budget 2017	
Produits d'exploitation	5 163,5	4 993,4	-170,1	-3%	5 118,0	124,6	2%	-45,5	-1%
Charges d'exploitation	-5 122,6	-4 962,3	160,3	-3%	-5 090,0	-127,7	3%	32,6	-1%
dont charges de personnel	-2 265,5	-2 170,4	95,1	-4%	-2 421,4	-251,0	12%	-155,9	7%
Résultat d'exploitation	40,9	31,1	-9,8	-24%	28,0	-3,1	-10%	-12,9	-32%
Résultat financier	10,0	28,1	18,1	181%	0,0	-28,1	-100%	-10,0	-100%
Résultat courant avant impôts	50,9	59,2	8,3	16%	28,0	-31,2	-53%	-22,9	-45%
Résultat exceptionnel	0,0	0,1	0,1		0,0	-0,1	-100%	0,0	#DIV/0!
Impôts sur les bénéfices	-17,0	-7,9	9,1	-54%	0,0	7,9	-100%	17,0	-100%
Résultat net	33,9	51,4	17,5	52%	28,0	-23,4	-46%	-5,9	-17%

Les indicateurs pour l'exercice 2017 s'avèrent en réalité meilleurs que ceux budgétés (- 10 K€ de résultat d'exploitation, mais + 17 K€ de résultat net).

Les prévisions 2018 sont inférieures à celles du budget 2017 et très inférieures au réalisé 2017 (- 3 K€ de résultat d'exploitation et - 23 K€ de résultat net). Ainsi, les produits d'exploitation augmenteraient peu (+ 125 K€) et moins que les charges d'exploitation (+ 128 K€). *La direction précise que le budget est construit en évaluant les dépenses au plus près des ressources allouées.* Les charges de personnel passeraient de 2,2 M€ à 2,4 M€, soit une hausse d'environ 12 %, intégrant une évolution de l'effectif de fin de période de 5 salariés (l'effectif moyen n'est pas communiqué).

Sur le plan capitalistique, la proposition de l'intégration de la ville de Martignas-sur-Jalle dans le capital de la SPL, approuvée par le CA du 28 février 2013, n'est pas effective à fin 2017. Cette commune, qui a intégré Bordeaux Métropole le 1^{er} juillet 2013, est la seule ne faisant pas partie de la SPL. L'AS du 11 juin 2015 a annoncé la relance du processus, à commencer par les accords à obtenir des Conseils de Bordeaux Métropole et de la ville de Martignas. Au moment de la rédaction du rapport, la commune ne s'est pas prononcée sur son intégration.

Parmi 4 chantiers en cours sur la mise en œuvre des îlots (cf. § 2.3.3), 3 seront livrés en 2018 (Bordeaux, Eysines et Mérignac).

6 nouvelles concessions seront notifiées en 2018 :

- 4 au titre de l'aménagement urbain : « Gradignan, centre-ville », « Le Haillan, centre-ville », « Bruges, Petit Bruges », « Mérignac Soleil » ;
- 2 au titre de l'aménagement économique : « Saint-Médard-en-Jalles, Galaxie 4 », « Le Haillan 5 chemins ».

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 15 octobre 2018

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

LA FAB

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 :	M. Jacques Mangon (CA du 13/06/2014)
Président Directeur Général :	M. Jacques Mangon (CA du 13/06/2014)
Directeur Général délégué :	M. Jérôme Goze (CA du 13/06/2014, du 1/09/2014 au 31/08/2019)

Capital social et composition en €

En 2017

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	1 186 000	59,30%	118 600	10	M. Jacques Mangon (président) M. Bernard Junca (vice-président) Mme Christine Bost Mme Isabelle Boudineau M. Alain Cazabonne Mme Sylvie Cassou-Schotte M. Michel Duchène Mme Martine Jardiné M. Michel Labardin Mme Anne-Marie Tournepiche		M. Jacques Mangon	M. Jacques Mangon Mme Christine Bost M. Michel Labardin	
Commune Bordeaux	160 000	8,00%	16 000	1	Mme Elisabeth Touton		Mme Elisabeth Touton	Mme Elisabeth Touton	
Commune Ambarès et Lagrave	17 160	0,86%	1 716			M. Michel Héritié	M. Michel Héritié		
Commune Ambès	4 450	0,22%	445			M. Kevin Subrenat	M. Kevin Subrenat		
Commune Artigues-Près-Bordeaux	8 590	0,43%	859			Mme Anne-Lise Jacquet	Mme Anne-Lise Jacquet		
Commune Bassens	8 720	0,44%	872			M. Jean-Pierre Turon	M. Jean-Pierre Turon		
Commune Bègles	35 240	1,76%	3 524			M. Jean-Etienne Surlève-Bazeille	M. Jean-Etienne Surlève-		
Commune Blanquefort	20 520	1,03%	2 052			Mme Véronique Ferreira	Mme Véronique Ferreira		
Commune Bouliac	4 090	0,20%	409			M. Dominique Alcalá	M. Dominique Alcalá		
Commune Bruges	17 900	0,90%	1 790			Mme Brigitte Terraza	Mme Brigitte Terraza		
Commune Carbon Blanc	9 160	0,46%	916			M. Gérard Pinston	M. Gérard Pinston		
Commune Cenon	29 890	1,49%	2 989			M. Max Guichard	M. Max Guichard		
Commune Eysines	25 470	1,27%	2 547			Mme Evelyne Frénais	Mme Evelyne Frénais		
Commune Floirac	20 790	1,04%	2 079			M. Vincent Leraut	M. Vincent Leraut		
Commune Gradignan	30 670	1,53%	3 067			M. Gérard Fabia	M. Gérard Fabia		
Commune Le Bouscat	30 790	1,54%	3 079			M. Bernard Junca	M. Bernard Junca		
Commune Le Haillan	11 480	0,57%	1 148			Monique Dardaude	Mme Andréa Kiss		
Commune Le Taillan Médoc	11 480	0,57%	1 148			Mme Agnès Laurence-Versepu	Mme Agnès Laurence-		
Commune Lormont	27 320	1,37%	2 732			M. Jean Touzeau	M. Jean Touzeau	M. Jean Touzeau	
Commune Mérignac	100 000	5,00%	10 000	1	M. Thierry Trijoulet		M. Thierry Trijoulet		
Commune Parempeyre	9 610	0,48%	961			M. Jean-Michel Seintignan	M. Jean-Michel Seintignan		
Commune Pessac	90 000	4,50%	9 000	1	M. Franck Raynal		M. Franck Raynal	M. Franck Raynal	
Commune St Aubin de Médoc	7 440	0,37%	744			M. Bernard Barbeau	M. Bernard Barbeau		
Commune St Louis de Mont ferrand	2 710	0,14%	271			M. Jacky Bachelier	M. Jacky Bachelier		
Commune St Médard en Jalles	36 130	1,81%	3 613			M. Jacques Mangon	M. Jacques Mangon		
Commune St Vincent de Paul	1 430	0,07%	143			M. Gilles Beraud-Sudreau	M. Gilles Beraud-Sudreau		
Commune Talence	54 280	2,71%	5 428			M. Emmanuel Sallabery	M. Emmanuel Sallabery		
Commune Villenave d'Ornon	38 680	1,93%	3 868			M. Patrick Pujol	M. Patrick Pujol		
				5	Mme Anne-Lise Jacquet Mme Agnès Laurence-Versepu M. Patrick Pujol Mme Brigitte Terraza M. Jean-Pierre Turon				
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	2015	2016	2017
concession			
<i>(en milliers d'euros)</i>			
Chiffre d'affaires hors concession	3 922	3 744	4 501
Résultat d'exploitation	62	54	19
Résultat net	86	87	63
Effectif au 31/12	24	30	30
Effectif moyen annuel	20	27	30
Capitaux propres	2 236	2 323	2 386



KPMG AUDIT SUD-OUEST
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège Cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 82 52 52 52
Télécopie : +33 (0)5 82 52 52 51
Site internet : www.kpmg.fr

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex

Ce rapport contient 30 pages



KPMG AUDIT SUD-OUEST
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège Cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 82 52 52 52
Télécopie : +33 (0)5 82 52 52 51
Site internet : www.kpmg.fr

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

Siège social : Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex
Capital social : €2.000.000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'attention de l'Assemblée Générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- La note 1.2 « Comptabilisation du chiffre d'affaires lié à la prestation Bordeaux Métropole » de l'annexe des comptes expose les règles et méthodes comptables relatives à la reconnaissance du revenu lié aux marchés de prestations ;
- La note 1.3 « Convention foncière » de l'annexe décrit les principaux mouvements de stocks relatifs aux acquisitions foncières et aux avances consenties par Bordeaux Métropole pour leur financement ;
- La note 2.2 « Valeurs d'exploitation – Concessions d'aménagement » de l'annexe précise les règles dérogatoires pour les encours de concessions d'aménagement. Leurs impacts sur les comptes de stocks, de charges constatées d'avance et de provisions pour risques et charges sont présentés dans le tableau figurant page 14 de l'annexe.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Par ailleurs, nous avons également vérifié les justificatifs, les hypothèses et estimations retenues pour l'application de ces principes.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le 7 mai 2018

KPMG Audit Sud-Ouest



Franck Cournut
Associé

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	98 528	94 839	3 689	8 362
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	261 951	201 882	60 069	163 552
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	5 208		5 208	5 208
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	365 687	296 721	68 966	177 122
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	5 414 454		5 414 454	4 779 105
En-cours de production (biens et services)	3 423 205		3 423 205	1 685 958
Produits intermédiaires et fins				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	216 673		216 673	10 371
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 711 532		1 711 532	2 595 480
Autres créances	3 360 910		3 360 910	468 443
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	23 293 513		23 293 513	18 303 347
Charges constatées d'avance (3)	6 389 711		6 389 711	3 663 576
TOTAL ACTIF CIRCULANT	43 809 997		43 809 997	31 506 280
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	44 175 685	296 721	43 878 963	31 683 403
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			5 208	5 208
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital	2 000 000	2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	16 157	11 793
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	306 980	224 069
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	62 641	87 274
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 385 777	2 323 136
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	5 266 839	4 204 568
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5 266 839	4 204 568
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	5 687	10 030
Emprunts et dettes financières diverses (3)	33 979 900	23 133 500
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 288 403	1 077 729
Dettes fiscales et sociales	952 358	696 644
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		17 795
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		220 000
TOTAL DETTES	36 226 347	25 155 698
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	43 878 963	31 683 403
(1) Dont à plus d'un an (a)	18 933 500	23 133 500
(1) Dont à moins d'un an (a)	17 292 847	2 022 199
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	5 687	10 030
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	10 243 212		10 243 212	4 418 323
Production vendue (services)	4 311 318		4 311 318	3 744 454
Chiffre d'affaires net	14 554 529		14 554 529	8 162 777
Production stockée			-1 278 723	3 466 108
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			4 361	
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			8 832 971	4 605 731
Autres produits			9	13
Total produits d'exploitation (I)			22 113 147	16 234 628
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			3 715 355	1 584 910
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			10 731 583	8 274 189
Impôts, taxes et versements assimilés			86 626	81 369
Salaires et traitements			1 518 959	1 390 564
Charges sociales			651 399	594 551
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			123 726	50 065
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			5 266 839	4 204 568
Autres charges			17	16
Total charges d'exploitation (II)			22 094 504	16 180 231
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			18 643	54 398
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			51 773	64 455
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			51 773	64 455
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)				
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			51 773	64 455
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			70 416	118 853

Compte de résultat (suite)

	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		1 400
Sur opérations en capital	260	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	260	1 400
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	154	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		3 144
Total charges exceptionnelles (VIII)	154	3 144
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	106	-1 744
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	7 881	29 835
Total des produits (I+III+V+VII)	22 165 180	16 300 483
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	22 102 539	16 213 209
BENEFICE OU PERTE	62 641	87 274
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

 Annexe

- ANNEXE -

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2017, dont le total est de 43 878 963€uros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat bénéficiaire de 62 641 €uros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017.

=====

Annexe

FAITS CARACTÉRISTIQUES, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. FAITS CARACTÉRISTIQUES

1.1. PRESENTATION DE LA SOCIETE

La société publique locale « La Fabrique de Bordeaux Métropole » dite « La FAB » a été créée le 1^{er} avril 2012.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au RCS, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Les actionnaires publics principaux sont :

- Bordeaux Métropole	59%
- La ville de Bordeaux	8%
- La ville de Mérignac	5%

Les autres actionnaires représentent tous les autres communes, membres de Bordeaux Métropole.

Le montant du capital social de la société s'élève à 2 000 000 Euros, il est composé de 200 000 actions d'une valeur nominale de 10 Euros.

La société a pour objet :

- 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.
- A cet effet, ses actionnaires pourront, dans le cadre de leurs compétences juridiques, lui confier toute opération ou action d'aménagement entrant dans le cadre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, en particulier dans le domaine de l'habitat et de l'aménagement économique, notamment dans le cadre de ZAC.
- Elle pourra mener les **études préalables**.
- Elle pourra procéder à toutes les **acquisitions** nécessaires, réaliser les études techniques et les travaux d'aménagement, effectuer les cessions et, dans le cadre de conventions de concession, mener des expropriations ou exercer le droit de préemption.
- Elle pourra aussi mener des actions et opérations immatérielles de **coordination** d'intervenants divers, de suivi et d'animation des actions décidées par ses actionnaires.
- La société pourra également réaliser, pour le compte de ses actionnaires et sur leur territoire géographique, des opérations de construction d'équipements publics de toute nature participant à l'aménagement du territoire, tels que groupes scolaires, équipements sportifs, locaux administratifs...

Annexe

- Enfin, elle pourra exercer toutes activités d'intérêt général concourant ou facilitant la réalisation de son objet, pour le compte de ses actionnaires.

A cet effet, la société pourra passer toute convention appropriée et effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, civiles, commerciales, industrielles, juridiques et financières se rapportant à l'objet défini ci-dessus.

Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

1.2. COMPTABILISATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES LIE A LA PRESTATION BORDEAUX METROPOLE

1.2.1. Marché de prestations 2015

Au titre de l'exercice 2015, la FAB s'est vue confier par Bordeaux Métropole un marché de prestations d'assistance et d'expertise sur l'animation, le pilotage et la mise en œuvre pré-opérationnelle de la démarche « 50 000 logements ».

Les honoraires totaux au titre de ce nouveau marché s'élevaient à 4 400 000 €. La facturation de ce marché a été réalisée au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Compte tenu des missions réalisées et du budget global, la FAB a résilié ce marché sur la base d'une facturation limitée correspondant à une anticipation de l'avancement à 90 % du marché total soit un chiffre d'affaires facturé de 3 960 000 €.

Au 31/12/2015, l'avancement réel est de 85%. Les 5% restant représentent une anticipation de facturation de 220 000€ et font l'objet d'un avenant en 2016 avec Bordeaux Métropole.

Cette facturation anticipée a été extournée en produits constatés d'avance au 31/12/2015 et maintenue au 31/12/2016.

Au titre de 2017, les prestations ont été réalisées et le chiffre d'affaires correspondant constaté :

Chiffre d'affaires marché 2015	220 000,00
Chiffre d'affaires extourné en produits constatés d'avance en 2015 - facturation anticipée	

1.2.2. Marché de prestations 2017

Au titre de l'exercice 2017, La FAB s'est vu confiée conformément à l'accord cadre 2016-2020 relatif à la mise en œuvre des programmes « 50 000 logements autour des axes de transport collectifs » et « Aménagement économique », 3 marchés subséquents pour un montant total de 4 073 000 €.

Annexe

Le marché 3 a fait l'objet d'un ajustement de programme afin d'intégrer deux opérations qui ont été financées par la reprise du PCA qui figurait en A Nouveau au titre du contrat 2015 (220 K€). Cet ajustement a fait l'objet d'une délibération de Bordeaux Métropole en date du 24 novembre 2017.

Au 31/12/2017, la facturation réalisée au fur et à mesure de l'avancement réel s'élève à 100% du montant prévu soit un chiffre d'affaires total facturé de 4 073 000€.

Chiffre d'affaires marché 2017	4 073 000,00
Chiffre d'affaires sur marché 2015	220 000,00
Chiffre d'affaires total 2017	4 293 000,00

1.3 CONVENTION FONCIERE

Le 4 Février 2015, la FAB a signé avec Bordeaux Métropole une convention d'acquisitions foncières et immobilières, sur ses périmètres d'intervention, relatives aux projets 50 000 logements. Dans ce cadre Bordeaux Métropole a confié à la FAB une mission d'acquisition et de portage foncier à court ou moyen terme.

Afin de financer les acquisitions, objets de la convention foncière, Bordeaux Métropole a consenti à la FAB une avance en compte courant, sous la forme d'une convention de créance remboursable, d'un montant de 15 000 000€ d'une durée de 2 ans renouvelée une fois.

Courant 2017, La FAB a réalisé quatre acquisitions foncières pour un montant de 3 620 000 € correspondant à :

- 450 000 € à Pessac,
- 405 000 € au Haillan
- 2 605 000 € à Eysines
- 160 000 € à Mérignac Soleil

1.4 OPERATIONS EN COURS

Au 31/12/2017, les opérations en cours sont les suivantes :

Libellé de l'opération	Date de la convention	Nature de la convention	Durée	Rémunération aménageur de l'exercice 2017	Avance long terme
LE BOUSCAT - LIBERATION CENTRE VILLE	26/11/2014	Concession d'aménagement	6 ans	64 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 299 500€ perçue de la collectivité (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 26/11/2014, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts)
EYSINES - CARES CANTINOLLE	17/03/2016	Concession d'aménagement	15 ans	134 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 2 634 000 € perçue de la collectivité (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 17 mars 2016, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).
BEGLES VILLENAVE D'ORNON - ROUTE DE TOULOUSE	19/05/2016	Concession d'aménagement	10 ans	390 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 13 900 000 € perçue au 31/12/2017 (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 19 mai 2016, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).
MERIGNAC MARNE	27/01/2017	Concession d'aménagement	8 ans	100 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 2 100 000 € non perçue au 31/12/2017 (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 8 novembre 2017, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).

Annexe

2. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 concernant les Sociétés d'Économie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983 est appliquée à la SPL par extension.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, résultant de arrêté de l'ANC n°2014-03. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a également été respecté.

2.1. IMMOBILISATIONS

2.1.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les logiciels sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Ils sont amortis en linéaire sur 12 mois ou sur 3 ans.

2.1.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue. Les taux pratiqués sont les suivants :

Immobilisations corporelles	Mode d'amortissement	Durée d'amortissement
Installations générales, agencements, aménagements	Linéaire	3 ans maximum
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	10 ans

Annexe

2.2. VALEURS D'EXPLOITATION

Concessions d'aménagement

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Le règlement 99-05 du CRC édicte des règles dérogatoires pour les encours des concessions d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de concessions d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,

Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les concessions d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- a) stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,
- b) comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concessionnaire,
- c) compte de provisions pour risques et charges :
 - 1) pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
 - 2) pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
 - 3) pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des informations relatives aux encours des concessions d'aménagement.

Il convient de noter que l'application du règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été réalisée sur la base des Comptes Rendus Annuels aux Collectivités Locales (CRACL) 2016 transmis aux concédants.

NOM de l'opération	Concédant	Date de signature convention	Date expiration convention	Prise en charge résultat	Résultat prévisionnel hors part concédant	Partenariat du concédant	Cumul dépenses	Cumul recettes	participation concédant	Stocks 31-déc	Provision charges	Neutralisation résultat	Participation à recevoir
LE BOUSCAT Libération	Bordeaux Métropole	26/11/2014	2020	concédant	-5 676 781	5 675 761	1 065 120	357 064	2 335 456	0	5 266 639	3 579 439	3 541 325
Eyres Carès Cantrolle	Bordeaux Métropole	17/03/2016	2031	concédant	-9 347 916	9 347 616	1 660 678	730 740	0	88 945	0	640 984	9 347 616
Bébéas Villeneuve d'Ornon	Bordeaux Métropole	08/04/2017	2026	concédant	-19 962 740	19 962 740	6 842 210	1 667 963	0	3 221 315	0	1 562 012	19 962 740
Mégnacq-Marne	Bordeaux Métropole	26/08/2017	2025	concédant	-14 357 320	14 357 320	112 952	5	0	112 945	0	12	14 357 320
					-49 544 457	49 544 457	9 620 970	2 765 792	2 335 456	3 423 205	5 266 639	6 373 367	47 206 001

- 1 Nom de la collectivité contractante
- 2 Date signature de la convention par la serti et le concédant
- 3 Date d'expiration de la convention
- 4 Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concédant, concessionnaire, risques partagés)
- 5 Résultat de l'opération hors participation du concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
- 6 Participation du concédant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
- 7 Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12
- 8 Montant du cumul des produits hors participations du concédant comptabilisées au 31/12
- 9 Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12
- 10 Montant du stocks de concessions d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus)
- 11 Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas où les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
- 12 Montant du compte 462 débiteur ou créditeur au 31/12
- 13 Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

Annexe

2.3. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour charges à venir sur concessions d'aménagement

Lorsqu'à la fin d'un exercice, le coût de revient calculé des éléments cédés dans le cadre d'une opération concédée aux risques du concessionnaire est supérieur aux coûts comptabilisés, une provision pour charges prévisionnelles est dotée conformément aux prescriptions du règlement du CRC.

2.4. CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.5. INDEMNITES DE DEPARTS A LA RETRAITE

Conformément au choix laissé par le Code de Commerce le montant des engagements de la société en matière d'indemnités de départ à la retraite des salariés ne fait pas l'objet d'une provision.

La méthode de calcul utilisée par l'organisme est la méthode dite prospective avec des départs de mise en retraite à 65 ans.

L'évaluation a été calculée selon les modalités prévues par la convention collective.

Pour le calcul de cet engagement, il a été appliqué différents coefficients de probabilité à savoir :

- ✓ Coefficient de probabilité d'atteinte d'âge de la retraite,
- ✓ Coefficient de probabilité de maintien dans l'entreprise jusqu'à l'âge de la retraite,
- ✓ Coefficient d'augmentation des salaires,
- ✓ Coefficient d'actualisation des indemnités de départ à la retraite.

2.6. CICE

Le Crédit d'impôt Compétitivité Emploi (CICE) est comptabilisé en compte 649 conformément aux recommandations ANC.

2.7. AUTRES INFORMATIONS

Les comptes de la société prennent en compte les honoraires comptabilisés au titre du commissaire aux comptes pour un montant de 15 600 €uros HT.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Valeurs brutes				
Immobilisations incorporelles	94 113	4 415		98 528
Immobilisations corporelles	250 902	11 309	260	261 951
Immobilisations financières	5 208			5 208
Total	350 223	15 724	260	365 687
Amortissements & provisions :				
Immobilisations incorporelles	85 751	9 088		94 839
Immobilisations corporelles	87 350	114 638	106	201 882
Immobilisations financières				
Total	173 101	123 726	106	296 721
ACTIF NET				68 966

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 11 467 361 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	5 208	5 208	
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 711 532	1 711 532	
Autres	3 360 910	3 360 910	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	6 389 711	6 389 711	
Total	11 467 361	11 467 361	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
ETAT-PRODUITS A RECEVOIR	42 374
INTERETS COURUS A RECEVOIR	17 055
Total	59 429

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 2 000 000,00 euros décomposé en 200 000 titres d'une valeur nominale de 10,00 euros.

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 15/06/2017.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	87 274
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	87 274
Affectations aux réserves	
Distributions	4 364
Autres répartitions	
Report à Nouveau	82 910
Total des affectations	87 274

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2017	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2017
Capital	2 000 000				2 000 000
Réserve légale	11 793	4 364	4 364		16 157
Report à Nouveau	224 069	82 910	82 910		306 980
Résultat de l'exercice	87 274	-87 274	62 641	87 274	62 641
Total Capitaux Propres	2 323 136		149 915	87 274	2 385 777

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	4 204 568	5 266 839	4 204 568		5 266 839
Total	4 204 568	5 266 839	4 204 568		5 266 839
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		5 266 839	4 204 568		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 36 226 347 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	5 687	5 687		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	18 979 900	46 400	18 933 500	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 288 403	1 288 403		
Dettes fiscales et sociales	952 358	952 358		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	15 000 000	15 000 000		
Produits constatés d'avance				
Total	36 226 347	17 292 847	18 933 500	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	10 800 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	15 000 000			

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS D'EXPLOITATION-FNP	867 400
INTERETS COURUS A PAYER	5 687
PERSONNEL-DETTES PROVISIONS CP	72 128
ORG SOC-CHARGES SOCIALES S/CONGES PAYES	30 333
ORG SOC-AUTRES CHARGES A PAYER	25 755
Total	1 001 303

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Neutralisation du résultat intermédiaire	6 373 356		
Charges constatées d'avance	16 355		
Total	6 389 711		

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Transferts de charges d'exploitation et financières

Nature	Exploitation	Financier
Transfert de charges d'exploitation		
791100 - Transfert affectant marge comm.	2 878 132	
791200 - Remunerations operations de concess	688 000	
791380 - Transf charges pour charges prev	1 062 270	
	4 628 402	
Total	4 628 402	

Les flux du compte 7911 correspondent aux transfert de terrains de l'opération convention foncière à l'opération de concession C003 "BVO Route de Toulouse". Ces transferts sont valorisés à leur prix de revient.

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 29,61 personnes.

	Personnel salaré	Personnel mis à disposition
Cadres	22	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	8	
Ouvriers		
Total	30	

Engagements de retraite

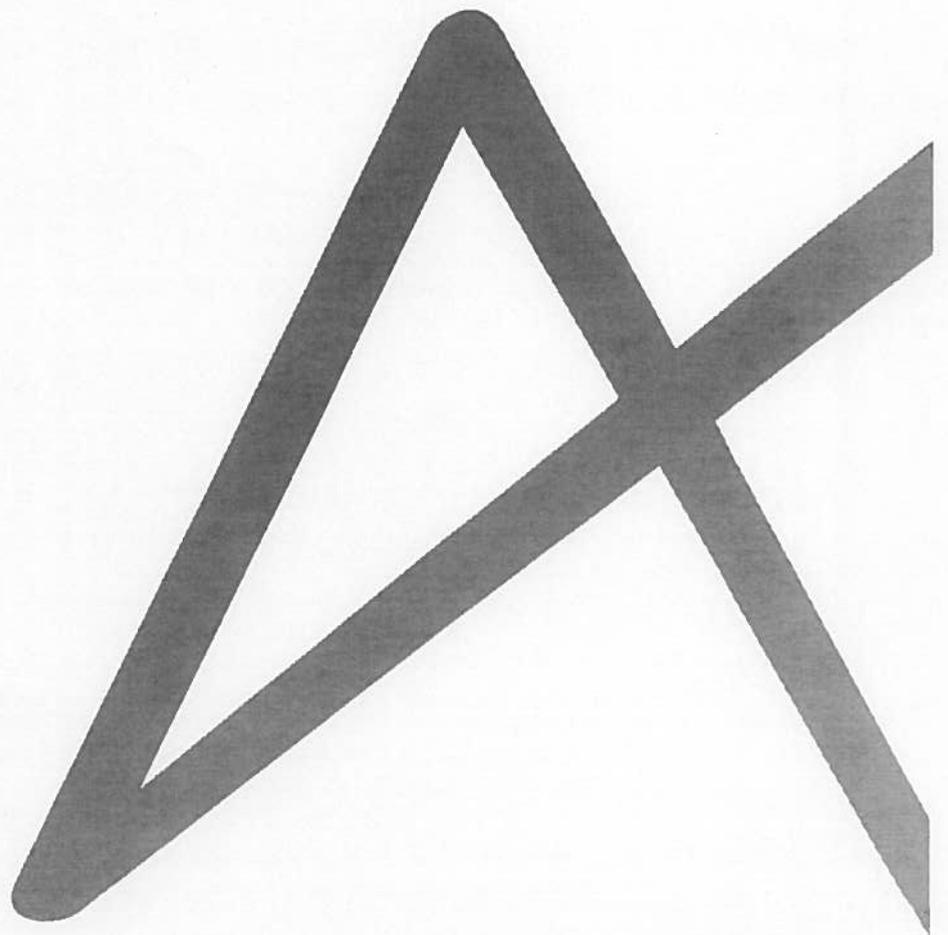
Montant des engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées : 57 699 euros

Crédit d'impôt compétitivité et emploi

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises à travers notamment des efforts en matière de politique d'investissement et de développement

Au titre de l'exercice 2017, le montant du CICE s'est élevé à 42 374€.

Bilan et Compte de résultat par activité



Bilan et Cpte de résultat par activité 2017 CEGID

Exercice 2017 - MONTANTS NET						
ACTIF	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	TOTAL
Capital souscrit non appelé						
ACTIF IMMOBILISE						
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Frais de recherche et de développement						
Concessions, brevets et droits assimilés	3 689					3 689
Fonds commercial (1)						
Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations incorporelles en cours			0			0
Av. & acptes s/immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions						
Inst.techniq, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	60 069					60 069
Immobilisations corporelles en cours						
Av. & acomptes s/immos corporelles						
Immobilisations financières (2)						
Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	5 208					5 208
TOTAL I	68 966	0	0	0	0	68 966
ACTIF CIRCULANT						
Stocks et en cours						
Mat. prem et autres approvisionnements			0	5 414 454		5 414 454
En cours de production biens		3 423 205	0			3 423 205
En cours de production services			0			
Produits intermédiaires et finis			0			
Marchandises			0			
Av. & acomptes versés s/commande	7 149	184 940	0	24 583		216 673
Créances						
Créances clients et comptes rattachés (3)	151 950	1 559 582	0			1 711 532
Mandants	0		0			
Autres créances (3)	231 623	2 401 602	0	727 684		3 360 910
Capital souscrit appelé, non versé			0			
Valeurs mobilières de placement			0			
Disponibilités	3 664 543	10 775 165	0	8 853 805		23 293 513
Charges constatées d'avance (3)	16 355	6 373 356	0			6 389 711
TOTAL II	4 071 621	24 717 850	0	15 020 526	0	43 809 997
Charges à répartir s/plusieurs exercices (III)	0	0	0	0	0	0
Primes de remboursement obligations (IV)	0	0	0	0	0	0
Ecart de conversion actif (V)	0	0	0	0	0	0
TOTAL VI (I+II+III+IV+V)	4 140 587	24 717 850	0	15 020 526	0	43 878 963
Comptes de liaison (VII)	0	120 000	0	0	0	120 000
TOTAL GENERAL - ACTIF	4 140 587	24 837 850	0	15 020 526	0	43 998 963
(1) DONT DROIT AU BAIL	0	0	0	0	0	
(2) DONT PART A MOINS D'UN AN (BRUT)	0	0	0	0	0	
(3) DONT PART A PLUS D'UN AN (BRUT)	0	0	0	0	0	

Bilan et Cpte de résultat par activité 2017 CEGID

PASSIF	Exercice 2017 - MONTANTS NET					TOTAL
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	
CAPITAUX PROPRES						
Capital (1) (*)	2 000 000					2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport						
Ecart de réévaluation (2)						
Réserves						
Réserve légale	16 157					16 157
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées (3)						
Autres réserves						
Report à nouveau	306 980					306 980
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	51 439			11 202		62 641
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL I	2 374 575			11 202		2 385 777
AUTRES FONDS PROPRES						
Produits des émissions de titres participatifs						
Avances conditionnées						
Droit du concédant						
TOTAL I BIS						
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
Provisions pour risques						
Provisions pour charges		5 266 839				5 266 839
TOTAL II		5 266 839				5 266 839
DÉTTES (4)						
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	3 213	1 948		527		5 687
Emprunts et dettes financières divers (6)		18 979 900		15 000 000		33 979 900
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 072 425	209 234		6 744		1 288 403
Dettes fiscales et sociales	690 375	259 930		2 053		952 358
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						
Mandants						
Autres dettes						
Produits constatés d'avance (4)						
TOTAL III	1 766 012	19 451 012		15 009 324		36 226 347
Ecarts de conversion passif (IV)						
TOTAL V (I+I bis+II+III+IV)	4 140 587	24 717 850		15 020 526		43 878 963
Comptes de liaison (VI)		120 000				120 000
TOTAL GENERAL - PASSIF	4 140 587	24 837 850		15 020 526		43 998 963
RENOIS :						
(1) ECART DE REEVAL. INC. AU CAPITAL						
(2) DONT ECART DE REEVAL. LIBRE						
(3) DONT RESERVES. REGL. PLUS-VALUES A LT.						
(4) DONT A PLUS D'UN AN						
DONT A MOINS D'UN AN						
(5) DONT CONC.BANC.COUR.SOL.CRED.BQ/CCP						
(6) DONT EMPRUNTS PARTICIPATIFS						
(*) DONT VERSE						

Bilan et Cpte de résultat par activité 2017 CEGID

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2017 - MONTANTS NET					TOTAL
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	
Produits d'exploitation (1)						
Vente de marchandises	0	0		0	0	
Production vendue biens et produits	0	10 053 212		190 000	0	10 243 212
Production vendue services	4 301 053	0		10 265	0	4 311 318
Montant net du chiffre d'affaires	4 301 053	10 053 212	0	200 265	0	14 554 529
Production stockée biens et produits	0	-1 914 071		635 348	0	-1 278 723
Production stockée services	0	0		0	0	
Production immobilisée	0	0		0	0	
Subventions d'exploitation	4 361	0		0	0	4 361
Reprise s/prov. & amort. - transf. de charges	688 000	5 266 839		2 878 132	0	8 832 971
Autres produits	8	0		1	0	9
TOTAL I Produits d'exploitation	4 993 422	13 405 979	0	3 713 746	0	22 113 147
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises	0	0		0	0	
Variation de stocks de marchandises	0	0		0	0	
Achats de mat. Prem. et autres approv.	0	0		3 715 355	0	3 715 355
Variat* de stocks mat. prem. & autres approv.	0	0		0	0	
Autres achats et charges externes (3)	2 581 566	8 139 140		10 877	0	10 731 583
impôts, taxes et versements assimilés	86 626	0		0	0	86 626
Salaires et traitements	1 518 959	0		0	0	1 518 959
Charges sociales	651 399	0		0	0	651 399
<i>Dotations aux amortissements & provisions</i>	0	0		0	0	
Dot. aux amort. sur immobilisations	123 726	0		0	0	123 726
Dot. aux provisions sur immobilisations	0	0		0	0	
Dot. aux provisions sur actif circulant	0	0		0	0	
Dot. aux provisions pour risques et charges	0	5 266 839		0	0	5 266 839
Autres charges	14	0		3	0	17
TOTAL II Charges d'exploitation	4 962 291	13 405 979	0	3 726 234	0	22 094 504
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	31 132	0	0	-12 489	0	18 643
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0	0		0	0	0
Perte supportée ou bénéfice transférée (IV)	0	0		0	0	0
Produits financiers						
Pdts fin. de participations	0	0		0	0	
Pdts fin. autres val.mob et créances de l'actif immobilisé	0	0		0	0	
Autres intérêts et produits assimilés	28 082	0		23 691	0	51 773
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0		0	0	
Différences positives de change	0	0		0	0	
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement	0	0		0	0	
TOTAL V Produits financiers	28 082	0	0	23 691	0	51 773
Charges financières						
Dot. financières amortissements et provisions	0	0		0	0	
intérêts et charges assimilées	0	0		0	0	
Différences négatives de change	0	0		0	0	
Ch. nettes s/ces. de val. Mobilières placement	0	0		0	0	
TOTAL VI Charges financières	0	0	0	0	0	0
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	28 082	0	0	23 691	0	51 773
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	59 214	0	0	11 202	0	70 416

Bilan et Cpte de résultat par activité 2017 CEGID

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2017 - MONTANTS NET					TOTAL
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	CONCESSION & AFFERMAGE D'EXPLOITATION	
Produits exceptionnels						
Pdts except. sur opérations de gestion	0	0		0	0	
Pdts except. sur opérations en capital	260	0		0	0	260
Reprises sur prov. & transferts de charges	0	0		0	0	
TOTAL VII Produits exceptionnels	260	0	0	0	0	260
Charges exceptionnelles						
Ch. except. sur opérations de gestion	0	0		0	0	
Ch. except. sur opérations en capital	154	0		0	0	154
DoL except. amortissements et provisions	0	0		0	0	
TOTAL VIII Charges exceptionnelles	154	0	0	0	0	154
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	106	0	0	0	0	106
Participat° salariés aux résultats (IX)	0					0
Impôts sur les bénéfices (X)	7 881					7 881
TOTAL des produits (I+III+V+VII)	5 021 764	13 405 979	0	3 737 436	0	22 165 180
TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 970 326	13 405 979	0	3 726 234	0	22 102 539
BENEFICE OU PERTE	51 439	0	0	11 202	0	62 641
RENOIS						
(1) DONT PRODUITS S/EX. ANTERIEURS	0	0		0	0	0
(2) DONT CHARGES S/EX.ANTERIEURS	0	0		0	0	0
(3) DT - CREDIT BAIL MOBILIER	0	0		0	0	0
- CREDIT BAIL IMMOBILIER	0	0		0	0	0
	0	0		0	0	0