



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 21/11/19

Reçu en Préfecture le : 03/12/19
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du mercredi 20 novembre 2019
D-2019/512

Aujourd'hui 20 novembre 2019, 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 Nicolas FLORIAN - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Nicolas FLORIAN, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Anne WALRYCK, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Maribel BERNARD, Madame Anne BREZILLON, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Joël SOLARI, Madame Elizabeth TOUTON, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARCH, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Edouard du PARC, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Madame Chantal FRATTI, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur François JAY,
Madame Florence FORZY-RAFFARD présente jusqu'à 15h45
Madame Solène COUCAUD-CHAZAL présente jusqu'à 17h15
Monsieur Erick AOUIZERATE présent à partir de 17h00

Excusés :

Monsieur Nicolas BRUGERE, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Michel DUCHENE, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Constance MOLLAT, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Sandrine RENOU, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Olivier DOXARAN, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, 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, L.1524-5 du Code général des collectivités Territoriales. Rapport 2019.Exercice 2018. 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 :

Pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, La fabrique de Bordeaux Métropole dispose désormais d'outils qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (24 à fin 2018 dont 10 concessions en cours), d'instances de gouvernance et de travail et de moyens humains (33 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont évolué en 2018 et sont respectées.

Le résultat d'exploitation hors concession s'étoffe en 2018 de 23 K€ pour atteindre + 42 K€ (évolution liée à l'activité de la structure). Le résultat financier augmente également de 19 K€ pour s'afficher à + 70 K€. Le résultat exceptionnel croît de moins de 1 K€ pour atterrir à 1 K€. L'impôt sur les sociétés s'alourdit de 14 K€ pour représenter 22 K€. Le résultat net qui en découle croît de 29 K€ pour parvenir à + 91 K€. L'objectif d'équilibre est atteint.

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 2019, la SPL poursuit la conduite de la convention foncière et le développement des 10 concessions et procède à de nouvelles notifications de 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	2018	2019 (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	2018	2019 (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 2018. (2) Jusqu'à la date de rédaction du rapport : juin 2019.		

PRINCIPALES DÉCISIONS

en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	22/03/2018	Approbation du PV de l'AS du 14/12/2017. Présentation des comptes de l'exercice 2017. Présentation du rapport de gestion de l'exercice 2017. Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce. Présentation du projet de résolution à soumettre 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-Zone d'aménagement concerté (ZAC) Centre-Ville ». Approbation du renouvellement de l'accord-cadre entre la Caisse des dépôts et consignations (CDC), Bordeaux Métropole et La Fab. Présentation d'un projet d'avenant à la convention d'acquisitions foncières, signée avec Bordeaux Métropole en février 2015, pour une délibération prévue en juin 2018. Présentation du suivi de l'activité.
CA	22/03/2018	Approbation du PV de CA du 14/12/2017. Approbation des comptes de l'exercice 2017. Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2017. 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 2017.

		<p>Présentation puis approbation du traité de concession « Saint-Médard-en-Jalles-Galaxie IV » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Présentation puis approbation du traité de concession « Gradignan-ZAC Centre-Ville » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</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 d'acquisitions foncières.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	14/06/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 22/03/2018.</p> <p>Approbation du traité de concession « Mérignac Soleil ».</p> <p>Approbation de l'avenant à la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Présentation de la mise à jour du processus du rapport des représentants de l'AS au CA.</p> <p>Approbation de la proposition d'évolutions du règlement intérieur portant sur l'assemblée spéciale et les modalités du contrôle analogue.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	14/06/2018	<p>Approbation du PV du CA du 22/03/2018.</p> <p>Approbation du traité de concession Mérignac Soleil et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Approbation de l'avenant à la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Approbation de la proposition d'évolutions du règlement intérieur portant sur l'assemblée spéciale et les modalités du contrôle analogue.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AG	14/06/2018	<p>Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2017.</p> <p>Présentation des comptes de l'exercice 2017 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes.</p> <p>Constat de l'existence d'un résultat de + 62 640,83 € et décision d'affectation de 3 132,04 € à la réserve légale et du solde du résultat au Report à nouveau.</p> <p>Approbation et ratification de l'autorisation donnée par le CA de passer les conventions réglementées visées à l'article L225-40 du Code du commerce.</p>
AS	18/10/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 14/06/2018.</p> <p>Présentation du rapport des représentants de l'AS au CA pour l'exercice 2017.</p> <p>Approbation du règlement intérieur modifié.</p> <p>Présentation des Compte-rendus financiers et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 des 4 concessions : « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville », « Eysines - Carès Cantinolle », « Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse », « Mérignac - Marne ».</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de la relance du programme « 50 000 logements » rebaptisé « Programme // Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ».</p> <p>Information sur les futurs marchés subséquents 2019 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020.</p>
CA	18/10/2018	<p>Approbation du PV de CA du 14/06/2018.</p> <p>Approbation du règlement intérieur modifié.</p> <p>Présentation des CRFA de l'exercice 2017 des 4 concessions (« Le Bouscat – Libération – Centre-Ville », « Eysines - Carès Cantinolle », « Bègles - Villenave d'Ornon Route de Toulouse », « Mérignac- Marne »).</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de la relance du programme « 50 000 logements » rebaptisé « Programme // Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ».</p> <p>Information sur les futurs marchés subséquents 2019 dans le cadre de l'accord-cadre 2016-2020 qui seront soumis au CA du 13/12/2018.</p>

		Présentation du suivi des marchés.
AS	13/12/2018	<p>Approbation du PV de l'AS du 18/10/2018.</p> <p>Approbation des 2 marchés subséquents 2019 (marché 1 « 50 000 logements » et marché 2 « aménagements économiques, secteurs opérationnels »).</p> <p>Approbation du prévisionnel 2018 et du budget 2019.</p> <p>Présentation du rapport annuel 2018 sur la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Approbation de la nouvelle créance remboursable de la convention d'acquisitions foncières. Sa durée est de 2 ans pour un montant maximum mobilisable de 15 M€ avec des versements d'acomptes en fonction des prévisions d'acquisitions.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p>
CA	13/12/2018	<p>Approbation du PV de CA du 18/10/2018.</p> <p>Approbation des 2 marchés subséquents 2019.</p> <p>Approbation du prévisionnel 2018 et du budget 2019.</p> <p>Présentation du rapport annuel 2018 sur la convention d'acquisitions foncières signée en février 2015 avec Bordeaux Métropole.</p> <p>Approbation de la nouvelle créance remboursable de la convention d'acquisitions foncières.</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	28/03/2019	<p>Approbation du PV de l'AS du 13/12/2018.</p> <p>Approbation des comptes de l'exercice 2018.</p> <p>Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2018.</p> <p>Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.</p> <p>Présentation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2018 et sur la nomination du commissaire aux comptes pour 6 exercices (2019-2024).</p> <p>Présentation et approbation du traité de concession « Pessac-Le Pontet Sud ».</p> <p>Information sur l'échéance du mandat du directeur général délégué (01/01/2019).</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de l'exposition organisée par Arc en rêve et des 2 thèmes <i>Habiter, s'épanouir et Entreprendre, travailler.</i></p>
CA	28/03/2019	<p>Approbation du PV de CA du 13/12/2018.</p> <p>Approbation des comptes de l'exercice 2018.</p> <p>Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2018.</p> <p>Présentation des conventions règlementées visées à l'article L 225-40 du Code du commerce.</p> <p>Approbation des projets des résolutions qui seront soumises à l'AGO qui statuera sur les comptes 2018, de l'ordre du jour et sur la nomination du commissaire aux comptes pour 6 exercices (2019-2024).</p> <p>Présentation puis approbation du traité de concession « Pessac-Le Pontet Sud » et du pouvoir à donner, sur proposition du Président, au Directeur général délégué pour le signer.</p> <p>Information sur l'échéance du mandat du directeur général délégué (01/01/2019).</p> <p>Présentation du suivi de l'activité.</p> <p>Présentation de l'exposition organisée par Arc en rêve et des 2 thèmes <i>Habiter, s'épanouir et Entreprendre, travailler.</i></p> <p>Présentation du suivi des marchés.</p>
AS	13/06/2019	Non communiqué au moment de la rédaction du présent rapport.
CA	13/06/2019	Non communiqué au moment de la rédaction du présent rapport.
AG	13/06/2019	Non communiqué au moment de la rédaction du présent rapport.

Le rapport de gestion de la SPL La Fab, approuvé par son Conseil d'administration du 28 mars 2019, présente l'activité exercée en 2018 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 2018

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 dont 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'épargne Aquitaine Poitou-Charentes (CEAPC), Bordeaux Métropole et La Fab est conclu le 5 février 2016 pour une période allant jusqu'au 31 janvier 2018. Il définit les conditions dans lesquelles la CEAPC pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab.

En 2017, le Conseil métropolitain du 7 juillet 2017 (délibération 2017/481) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » pour une durée de 8 ans (2025). Le Conseil métropolitain du 29 septembre 2017 (délibération 2017/584) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Bruges – Petit Bruges » pour une durée de 5 ans. Le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (délibération 2017/768) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins » pour une durée de 6 ans.

2.2. Les relations contractuelles

En 2018, plusieurs conventions lient la SPL La Fab et Bordeaux Métropole :

2.2.1 Convention d'actions foncières (ou 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 4 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 et moyen 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.

La convention a fait l'objet d'un premier avenant, approuvé par le CA de la SPL du 14 juin 2018 et délibéré par le Conseil métropolitain du 15 juin 2018 (2018-332). Cet avenant a pour objet d'élargir le champ d'action de la Fab à la mise en œuvre du programme d'aménagement économique.

Sur l'exercice 2018, la SPL a réalisé 2 acquisitions foncières pour 0,933 M€ (au Haillan), ce qui succède à 4 acquisitions foncières pour 3,620 M€ en 2017, 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 9,223 M€ (12 biens) (cf. paragraphe (§) 2.3.5, 3.1 et 3.2). Le montant total cumulé des cessions et transferts s'élève à 6,168 M€ (10 biens) (cf. § 3.2).

2.2.2 Convention de créance (ou avance) 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.

En complément de la convention précédente, une nouvelle convention de créance remboursable a été approuvée par le CA de la SPL le 13 décembre 2018 et délibérée par le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (2019/1). Par cette délibération, une créance non rémunérée et remboursable de 15 M€, plafonnée et mobilisable au fil des besoins, est octroyée par Bordeaux Métropole à la Fab. La convention a été signée le 4 mars 2019 et son terme est fixé en 2022. L'avance de 15 M€ sera versée par Bordeaux Métropole en 2019 à hauteur de 5,5 M€ sur appel de fond de la SPL puis au fur et à mesure des besoins et au plus tard en 2020 pour le solde éventuel.

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.

Cette convention a fait l'objet par la SPL d'une demande expresse de reconduction pour une nouvelle durée de 5 ans. L'envoi par les services de la métropole des données mises à jour en octobre 2018 vaut reconduction expresse.

2.2.4 Concession d'aménagement urbain 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 et 5 450 m² de surface plancher de commerces et activités.

Le montant prévisionnel de l'opération est de 6,320 M€ HT (7,520 M€ TTC).

La participation communautaire prévisionnelle est fixée à 5,877 M€ HT (7 052 K€ TTC) 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 17 du traité de concession prévoit que pour les différentes tâches prévues à l'article 2 traitant des missions, le concessionnaire pourra imputer ses charges de fonctionnement au prorata de l'avancement desdites tâches. Ces imputations de charges sont destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, et sont dites *rémunérations* au sens de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT). Le montant prévisionnel et forfaitaire de la rémunération est de 64 K€ par an.

Un premier avenant a été approuvé par le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (2019-46) afin de :

- préciser que les avances entre les différentes opérations de l'aménageur (les *avances inter-opérations*) ne seront pas rémunérées,
- créer une ligne de dépenses supplémentaires *participation à l'enfouissement des lignes aériennes pour un montant estimatif de 83 K€* ;
- déduire ce montant de 83 K€ du montant des travaux sous maîtrise d'ouvrage de La Fab.

Le CRFA de l'exercice 2016 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 27 octobre 2017 (2017-660). Le CRFA de l'exercice 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 25 janvier 2019 (2019-46). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 6,233 M€ HT, soit en hausse de 1,7 K€ par rapport au bilan 2016.

La participation cumulée de Bordeaux Métropole a été comptabilisée à hauteur de 3 824K€ HT (dont 1 489 K€ en 2018). La participation prévisionnelle restant à comptabiliser est donc de 2 053 K€ HT.

En 2018, la rémunération de l'aménageur a été de 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€ (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 long terme, dits 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*. Aucun prêt n'a été mobilisé en 2018 sur ce nouvel accord.

Le rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées ne mentionne pas cet accord par omission.

2.2.7 Accord-cadre 2016-2020 et marchés subséquents 2018 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 2018, il est proposé d'assurer la poursuite des actions engagées en reconduisant les quatre missions précitées (délibération 2017-756 du 22 décembre 2017).

Ont été signés le 16 février 2018, trois marchés subséquents autorisés en Conseil d'administration du 8 décembre 2016, d'un montant total prévisionnel de 3,773 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 3,118 M€ dont 0,050 M€ pour l'appui à l'établissement pour l'animation et la coordination du programme « 50 000 logements », 0,424 M€ pour la mise en œuvre et le suivi des îlots témoins, 2,344 M€ pour la préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement, 0,300 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 55 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 600 K€.

Sur l'exercice 2018, le montant des prestations facturées au titre de ce marché s'élève à 3,773 M€, soit 100 % du montant global (cf. § 3.1).

La délibération métropolitaine 2019-1 du 25 janvier 2019 définit les marchés subséquents pour l'année 2019.

2.2.8 Concession d'aménagement urbain 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. L'actualisation du programme à fin 2017 porte à près de 54 000 m² de surface plancher pour 750 logements et toujours 3 000 m² de surface plancher de commerces.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 14,682 M€ HT (16,393 M€ TTC).

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 premier avenant, 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 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (2018-746). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 19,351 M€ HT, soit en augmentation de 4,669 M€ par rapport au bilan d'origine dont 1,881 M€ sur le CRFA 2017. Cette révision à la hausse est due à une revalorisation des valeurs foncières par les services de l'Etat. L'augmentation est compensée par des recettes de charges foncières (dépenses d'acquisition du terrain, de viabilisation et de constructibilité) et est sans impact sur la participation de Bordeaux Métropole.

La participation cumulée de Bordeaux Métropole a été comptabilisée à hauteur de 1 833 K€ HT (dont la totalité en 2018). La participation prévisionnelle métropolitaine restant à comptabiliser est donc de 7 514 K€ HT.

La participation prévisionnelle communale restant à comptabiliser est de 78 K€ HT.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'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 2018, 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.

Un premier avenant à la convention, approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (délibération 2018-746) et signé le 15 avril 2019, modifie l'échéancier du remboursement.

L'avance versée en 2016 et 2017 par Bordeaux Métropole à la SPL s'élève à 2,634 M€, elle n'est pas remboursée à fin 2018 (cf. § 3.2). Elle est remboursable en deux fois : 1,5 M€ en 2024 et 1,134 M€ en 2028 ou au plus tard au terme de la convention.

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

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. 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. L'actualisation du programme à fin 2017 porte à 92 421 m² de surface plancher pour 1 340 logements et 8 098 m² de surface plancher de commerces.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 37,013 M€ HT (41,724 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 19,759 M€ HT dont 8,754 M€ HT au titre de la participation d'équilibre et 11,005 M€ HT 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.

Un premier avenant, 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€ HT au titre de la participation d'équilibre (inchangé par rapport au traité) et 11,209 M€ HT 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.

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (2018-750). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 38,364 M€ HT, soit + 1,351 M€ par rapport au bilan d'origine.

La participation cumulée de Bordeaux Métropole a été comptabilisée à hauteur de 1 667 K€ HT (dont la totalité en 2018). La participation prévisionnelle métropolitaine restant à comptabiliser est donc de 18 296 K€ HT.

La participation prévisionnelle communale restant à comptabiliser est de 1 023 K€ HT.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'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 2018, la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 360 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 2016/156) 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.

Un premier avenant à la convention, approuvé par le Conseil métropolitain du 30 novembre 2018 (délibération 2018-750) et non signé au moment de la rédaction du rapport, modifie :

- les modalités de l'avance : 6,1 M€ en 2016, 7,8 M€ en 2017, 1,1 M€ en 2019 ; l'avance versée en 2016 et 2017 par Bordeaux Métropole à la SPL s'élève à 13,9 M€, elle n'est pas remboursée à fin 2018 (cf. § 3.2) ;
- l'échéancier du remboursement. L'avance est remboursable en six fois : 2 M€ en 2021, 5 M€ en 2022, 2 M€ en 2023, 4 M€ en 2024, 1,5 M€ en 2025 et 0,5 M€ en 2026 ou au plus tard au terme de la convention.

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€.

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.

Au 31 décembre 2018, aucun prêt n'a encore été mobilisé et l'accord n'a pas été renouvelé.

2.2.13 Concession d'aménagement urbain 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. L'actualisation du programme à fin 2017 porte à 73 798 m² de surface plancher pour 1 117 logements et 22 144 m² de surface plancher de commerces.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 20,576 M€ HT (23,070 M€ TTC). 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.

Le compte-rendu financier et d'activités (CRFA) de l'exercice 2017 a été approuvé par le Conseil métropolitain du 21 décembre 2018 (2018-831). Au 31 décembre 2017, le bilan de la ZAC est arrêté à 21,231 M€ HT contre 20,576 M€ à l'origine, soit + 0,654 M€ par rapport au bilan d'origine.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'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 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 200 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 8 novembre 2017 et son terme est fixé au 20 septembre 2025.

Un premier avenant à la convention, approuvé par le Conseil métropolitain du 21 décembre 2018 (délibération 2018-831), modifie :

- les modalités de l'avance : 2,1 M€ appelé en 2017 et versé en 2018, 6,6 M€ en 2021 ; l'avance versée en 2018 par Bordeaux Métropole à la SPL s'élève à 2,1 M€, elle n'est pas remboursée à fin 2018 (cf. § 3.2) ;
- l'échéancier du remboursement. L'avance est remboursable en quatre fois : 3,8 M€ en 2022, 2 M€ en 2023, 2 M€ en 2024 et 0,9 M€ en 2025 ou au plus tard au terme de la convention.

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

Le Conseil métropolitain du 29 septembre 2017 (délibération 2017/584) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Bruges – Petit Bruges » pour une durée de 5 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 5 octobre 2017, signé le 6 février 2018 et son terme est fixé au 6 février 2023.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 260 logements sur 22 230 m² de surface plancher, environ 3 000 m² de surface plancher de bureaux, 1 000 m² de surface plancher de commerces et 350 places de stationnements, ainsi qu'un programme d'équipements publics (une allée forestière, un espace paysager et de rétention d'eau, un parvis).

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 6,927 M€ HT (7,950 M€ TTC). La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 0,837 M€ HT dont 0,645 M€ au titre de des équipements de compétences métropolitaines et 0,192 M€ au titre des équipements communales. La commune de Bruges est redevable de cette somme envers Bordeaux Métropole.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 0,370 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 74 K€ sur 5 ans.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 67 K€, soit 74 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 329/365^{ème} en raison de la date de notification 06/02/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.16 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Bruges – Petit Bruges »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Bruges – Petit Bruges », le Conseil métropolitain du 29 septembre 2017 (délibération 2017/584) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 3,3 M€. La convention a été signée le 9 mai 2018 et son terme est fixé au 9 mai 2023.

L'avance est versée en 2018 et est remboursable au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, selon l'échéancier prévisionnel suivant : 1 M€ en 2020, 1,5 M€ en 2021 et 0,8 M€ en 2022 (cf. § 3.2).

2.2.17 Concession d'aménagement économique pour la réalisation de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 22 décembre 2017 (délibération 2017/768) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins » pour une durée de 6 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 5 octobre 2017, signé le 20 février 2018 et son terme est fixé au 20 février 2024.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global d'environ 100 000 m² de terrains aménagés cessibles, soit 50 000 m² de surface plancher à destination de locaux d'activités.

Le montant prévisionnel de l'opération est estimé à 7,716 M€ HT (9,302 M€ TTC).

Le solde de l'opération étant positif, l'opération ne génère pas de participation de la part de Bordeaux Métropole ; celle-ci bénéficiera d'un boni de liquidation de 0,215 M€ HT (et TTC).

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 0,616 M€. L'échéancier contractuel se décompose en 161 K€ en 2018, 125 K€ en 2019, 100 K€ en 2020, 80 K€ en 2021 et en 2022 et 70 K€ en 2023.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 161 K€. Conformément à l'échéancier contractuel ci-dessus (cf. § 3.1), un prorata tenant compte de la date de notification aurait dû être appliqué et ne l'a pas été pour des raisons de besoin de financement de La Fab.

2.2.18 Convention d'avance de trésorerie avec Bordeaux Métropole dans le cadre de la concession d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Le Haillan – Cinq chemins », le Conseil métropolitain du (délibération 2018/142) valide un dispositif d'avance de trésorerie non rémunérée de 6,7 M€. La convention a été signée le 16 avril 2018 et son terme est fixé au 17 mai 2024.

La convention prévoyait le versement de l'avance en 2018. Dans les faits, seuls 1 200 K€ ont été réglés. L'avance est remboursable en cinq fois : 0,7 M€ en 2019, 1,7 M€ en 2020, 1,450 M€ en 2021 et en 2022 et 1,4 M€ en 2023 (cf. § 3.2) ou au plus tard au terme de la convention.

Un avenant est en cours de préparation en 2019 afin de valider le nouvel échéancier.

2.2.19 Concession d'aménagement économique la réalisation de l'opération « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 27 avril 2018 (délibération 2018/198) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour une durée de 4 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 22 mars 2018, signé le 27 avril 2018 et son terme est fixé au 21 septembre 2022.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de d'un programme prévisionnel d'environ 30 500 m² de terrains aménagés cessibles, soit 12 200 m² de surfaces plancher à destination de locaux d'activité

Le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 2,824 M€ HT.

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 0,419 M€ HT dont l'intégralité au titre de la participation d'équilibre. La participation prévisionnelle communale de Saint-Médard-en-Jalles est nulle.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 223 K€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 67 K€ en 2018 et 2019, 45 K€ en 2020, 22 K€ en 2021 et 2022.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 19 K€, €, soit 67 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 102/365^{ème} en raison de la date de notification 21/09/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.20 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Gradignan – Centre-Ville » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 27 avril 2018 (délibération 2018/266) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Gradignan – Centre-Ville » pour une durée de 15 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 22 mars 2018, signé le 24 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 1 000 logements sur 84 400 m² de surface plancher, environ 10 200 m² de surface plancher de commerces, services ou bureaux, ainsi qu'un programme d'équipements publics (équipements de superstructures et d'infrastructures).

Le montant total prévisionnel de l'opération est estimé à 46,172 M€ HT (53,142 M€ TTC).

La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 9,145 M€ HT dont 1,610 M€ au titre de la participation à l'équilibre et 7,535 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale de Gradignan s'élève à 2,550 M€ HT.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 2,950 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 180 K€ en 2018, 200 K€ en 2019, 250 K€ de 2020 à 2022, 200 K€ de 2023 à 2027, 170 K€ de 2028 à 2029, 160 K€ de 2030 à 2032.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 61 K€, €, soit 180 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 124/365^{ème} en raison de la date de notification 30/08/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.21 Convention de participation financière dans le cadre de la concession d'aménagement « Gradignan – Centre-Ville »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Gradignan – Centre-Ville », le Conseil métropolitain du 27 avril 2018 (délibération 2018/266) valide un dispositif de participation financière. La convention a été signée le 16 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

La participation financière versée par la commune de Gradignan de 2,550 M€ (3,060 M€ TTC) sera versée directement à la SPL suivant l'échéancier suivant : 1,667 M€ HT en 2024 (2 M€ TTC) et (1,060 M€ TTC) en 2028.

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

Le Conseil métropolitain du 6 juillet 2018 (délibération 2018/264) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Le Haillan – Cœur de Ville » pour une durée de 10 ans.

Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 14 décembre 2017, signé le 1^{er} août 2018 et son terme est fixé au 14 août 2028.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de d'un programme prévisionnel de construction comprenant environ 32 000 m² de surface plancher pour 500 logements et 1 000 m² de commerces, activités et services, ainsi qu'un programme d'équipements publics.

Le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 14 ,003 M€ HT (16,140 M€ TTC). La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 7,338 M€ HT dont 0,252 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,086 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale du Haillan est nulle.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 1,1 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 150 K€ de 2018 à 2022, 100 K€ en 2023, 90 K€ en 2024, 45 K€ en 2025 et 2026, 30 K€ en 2027 et 40 K€ en 2028.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 57 K€, soit 150 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 139/365^{ème} en raison de la date de notification 14/08/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.23 Concession d'aménagement urbain pour la réalisation de l'opération « Mérignac - Soleil » avec Bordeaux Métropole

Le Conseil métropolitain du 6 juillet 2018 (délibération 2018/449) a confié à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac – Soleil » pour une durée de 15 ans. Le contrat de concession a été autorisé par son Conseil d'administration du 14 juin 2018, signé le 24 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

L'article 1.2 du traité de concession précise que l'aménagement doit permettre la réalisation de 2 800 logements sur environ 210 000 m² et 90 000m² de surface plancher de commerces, bureaux et activités, ainsi qu'un programme d'équipements publics.

Le montant prévisionnel de l'opération est évalué à 65,222 M€ HT. La participation métropolitaine prévisionnelle est fixée à 51,174 M€ HT dont 1,469 M€ au titre de l'effort d'aménagement et 49,705 M€ au titre de la remise d'ouvrage. La participation prévisionnelle communale de Mérignac s'élève à 2,200 M€ HT.

Par ailleurs, l'article 19 du traité de concession prévoit des rémunérations au bénéfice de l'aménageur d'un montant prévisionnel de 3,950 M€. L'échéancier contractuel se décompose annuellement en : 110 K€ en 2018, 260 K€ en 2019, 330 K€ de 2020 à 2022, 350 K€ de 2023 à 2025, 260 K€ de 2026 à 2028, 230 K€ de 2029 à 2030 et 150 K€ de 2031 à 2032.

Sur l'exercice 2018, aucune participation de Bordeaux Métropole n'a été appelée et la rémunération de l'aménageur s'est élevée à 37 K€, €, soit 110 K€ prévus à l'article 19-2 du traité de concession proratisés à 123/365^{ème} en raison de la date de notification 31/08/2018 à La Fab (cf. § 3.1).

2.2.24 Convention tripartite de participation financière dans le cadre de la concession d'aménagement « Mérignac - Soleil »

Au vu du prévisionnel de trésorerie de l'opération de concession d'aménagement « Mérignac - Soleil », le Conseil métropolitain du 6 juillet 2018 (délibération 2018/449) valide un dispositif de participation financière. La convention a été signée le 16 août 2018 et son terme est fixé au 30 août 2033.

La participation financière versée par la commune de Mérignac de 2,2 M€ HT (2,640 M€ TTC) sera versée directement à la SPL suivant un échéancier allant de 2022 à 2032.

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 2018 se résume comme suit :

2.3.1 Animation de la démarche du Programme « 50 000 logements »

Courant 2018, La Fab a accompagné Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche en participant ou en organisant des actions (participation à divers séminaires et tables rondes organisées par la Métropole, à des forums de projets urbains, etc).

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

La SPL identifie 22 îlots dans 14 Villes de la Métropole bordelaise.

L'ensemble de la production sur ces îlots représente environ 3 800 logements. A fin 2018, 24 permis de construire ont été délivrés (dont 7 en 2018), représentant environ 2 950 logements.

Les premières livraisons, représentant 590 logements, sont intervenues en 2017 et 2018 à Bassens (Cité de la gare), Bordeaux (Résidence du Lac), à Pessac (Cité des métiers), à Mérignac (Langevin), à Eysines (Martin-porc). Plusieurs chantiers sont en cours (au Bouscat, à Mérignac, à Villenave d'Ornon) pour des livraisons prévues en 2019 et 2020.

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 2018, 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 31/12/2018 de l'activité de la SPL fait état de 13 opérations identifiées ou en cours d'activation dans 8 Villes. Elles représentent environ 11 500 logements.

Parmi ces 13 opérations, 8 traités de concession sont signés, 5 opérations sont en cours d'études.

2.3.4 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.

La SPL a poursuivi en 2018 son accompagnement de Bordeaux Métropole dans la conduite de l'animation de la démarche *Aménagement économique* en participant ou en organisant des actions. Parmi ces actions, il y a depuis 2017, l'Appel à manifestation d'intérêt pour l'aménagement économique de Bordeaux Métropole *Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre*, (AMI AIRE). L'appel à manifestation d'intérêt est porté par Bordeaux Métropole, les communes et La Fab, en partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations. Bordeaux Métropole a confié à la SPL depuis janvier 2016 une mission d'accompagnement à la définition et à la mise en œuvre de son programme d'aménagement économique visant la production d'une offre foncière et immobilière répondant aux besoins des entreprises, PME, artisans, négociants, PMI cherchant à s'implanter et à se développer sur la métropole. A ce titre La Fab assure la mise en œuvre de cet appel à manifestation d'intérêt, en appui de Bordeaux Métropole et en accord avec les communes.

Dans le cadre du programme d'aménagement économique, Bordeaux Métropole a confié à la SPL des opérations qui ont conduit à des études foncières.

A la fin 2018, 3 études sont en cours (Blanquefort, Le Bouscat et Bruges).

2.3.5 Acquisitions foncières et immobilières

La convention d'action foncière (cf. § 2.2.1) a permis en 2018 la recherche de terrains et l'acquisition de 2 biens. Ainsi, depuis sa conclusion, la convention a permis l'acquisition cumulée de 12 biens pour 9,223 M€ et 250 K€ de frais (8 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 6,168 M€.

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

2.3.6 Avancement des concessions d'aménagement

Dix concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014. Elles sont toutes en cours, aucune n'est clôturée. L'avancement à fin 2018 est le suivant :

- « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » (cf. § 2.2.4) en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2014. Les travaux de voirie et réseaux divers (VRD) ont démarré en 2018 et dureront deux ans.
- « 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.
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.10), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2016. Le pôle d'animation du projet (le *café de la route*) est ouvert, le plan guide a été actualisé en juillet 2018, le travail sur les îlots opérationnels se poursuit, la livraison de l'allée promenade n'est pas réalisée à fin juin 2019.
- « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.13), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Le dossier de DUP est finalisé, les travaux d'espaces publics et du jardin sont en préparation et le lancement de la consultation et le choix du lauréat sur l'îlot B1B7 se sont déroulés en 2018.
- « Bruges – Petit Bruges » (cf. § 2.2.15), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. La promesse d'achat du terrain à Bordeaux Métropole est signée.
- « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. § 2.2.17), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2017. Les études de maîtrise d'œuvre vont se poursuivre. La SPL accompagne la Métropole pour les procédures en cours (environnementales et permis d'aménager).
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » (cf. § 2.2.19), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les études de maîtrise d'œuvre et des procédures environnementales et d'urbanisme sont en cours.
- « Gradignan – Centre-Ville » (cf. § 2.2.20), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les négociations d'acquisitions foncières se poursuivent. L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue reprend le plan guide (plan évolutif, qui définit les axes structurants d'un projet urbain à long terme).
- « Le Haillan – Cœur de Ville » (cf. § 2.2.22), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Le lancement de la consultation et le choix des différents prestataires sont en cours. Les acquisitions foncières se poursuivent.
- « Mérignac – Soleil » (cf. § 2.2.23), en vertu d'une délibération métropolitaine prise en 2018. Les procédures environnementales et d'urbanisme sont en cours, 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 communication et concertation. A titre d'exemples non exhaustifs, il est indiqué :

- l'inauguration de l'opération Bordeaux – Résidence du Lac en février 2018 ;
- des réunions de travail avec l'association Arc en rêve pour la mise au point d'une exposition *Accessibles par nature* tenue en mars 2019 ;
- la participation au concours des trophées des Entreprises publiques locales (EPL) ;
- la présence à plusieurs forums de projets urbains.

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 (cf. 2.3.4).

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 2018, la SPL a engagé 43 K€ de dépenses sur ce projet, après 69 K€ en 2017, soit un cumul de 112 K€. Ainsi, à fin 2018, La Fab n'a plus de dépenses à engager 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.

La réglementation et la jurisprudence ont évolué, notamment suite à l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 (article 17) qui stipule : *Un pouvoir adjudicateur est réputé exercer sur une personne morale un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services, s'il exerce une influence décisive à la fois sur les **objectifs stratégiques et sur les décisions importantes de la personne morale contrôlée.***

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. **Afin de tenir compte des évolutions réglementaires et jurisprudentielles évoquées ci-avant qui limitent le contrôle analogue aux 2 axes suivants, un travail a été mené sur le règlement intérieur de la SPL :**

- les orientations stratégiques, telles que le budget, le plan à moyen terme, les accords-cadres ;
- les décisions importantes de la société, telles que les engagements de la société dans de nouvelles concessions et nouveaux projets....

Dans ce contexte, le contrôle analogue ne porte plus sur ce qui relève de la vie sociale. *Le contrôle analogue exercé par les Collectivités s'effectuera par l'intermédiaire de leurs représentants au CA, avec l'appui, le cas échéant de leurs services.*

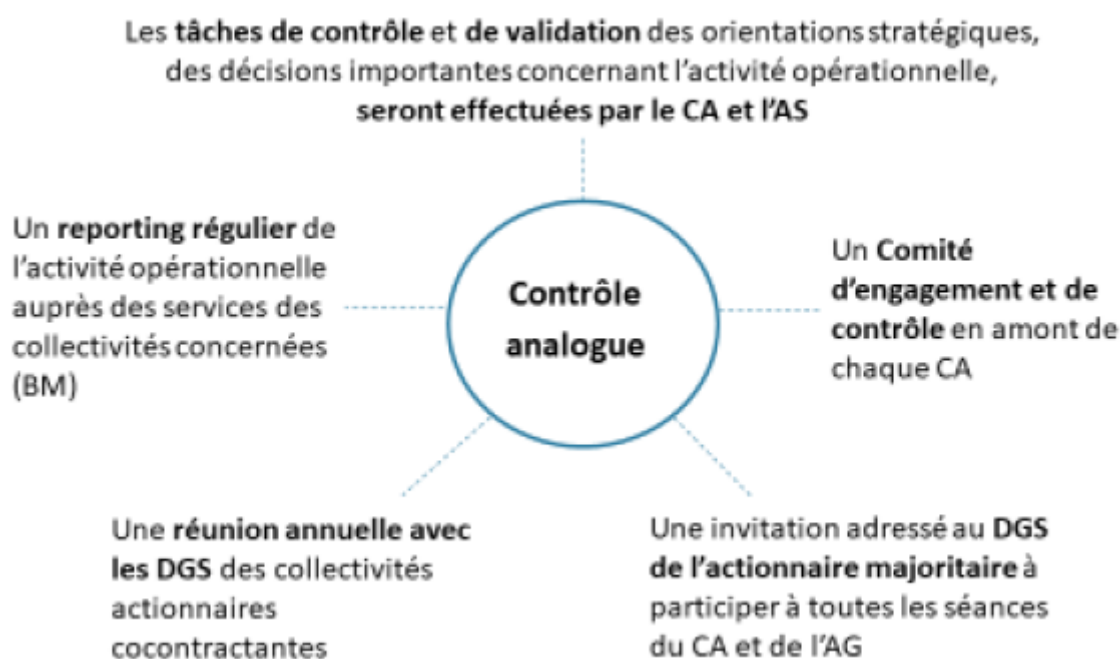
Ainsi, le point sur la vie sociale a été supprimé du règlement intérieur par une modification de celui-ci validée par le Conseil d'administration du 18 octobre 2018, après avis du Comité d'Engagement et de Contrôle du 26 septembre 2018. En revanche, ce point n'a pas été supprimé des statuts ; la direction de la société prévoit de le réaliser en 2020.

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 2018, se sont tenus 4 CEC. Les CEC ont abordé en 2018 des sujets divers tels que le suivi de l'avancement des opérations, les nouvelles conventions et leurs avenants, la prospective foncière, le point sur le contrôle analogue et l'évolution du règlement intérieur, le suivi des marchés subséquents en cours et la prévision des marchés subséquents 2019, les prévisions budgétaires.

- De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2018 (4 séances).
- De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au Conseil d'administration. L'AS se tient avant chaque Conseil ou est concomitante à la réunion du Conseil, ce qui est conforme en 2018 (4 séances). En effet, lors du Conseil d'administration du 14 juin 2018, il est dressé le constat de redondances entre l'Assemblée spéciale et le Conseil d'administration. Aussi, au lieu de deux assemblées d'une heure, il est décidé de mettre en place une assemblée concomitante d'une heure trente. Il en résulte que les membres de l'assemblée spéciale peuvent assister au Conseil d'administration
- D'une Assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes, ce qui est conforme en 2018 (1 séance).
- D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 24/04/2018.
- De « **reportings** » **réguliers de l'activité opérationnelle auprès des services des collectivités concernées**. Ces rapports remplacent les suivis d'activité trimestriels communiqués à la Direction générale valorisation du territoire (DGV) ainsi qu'au Président de Bordeaux Métropole, prévus initialement. La direction précise que ce rapport est adressé aux services de Bordeaux Métropole.

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



En conclusion sur l'année 2018, les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont été respectées, sous réserve de l'harmonisation des statuts en vigueur avec le règlement intérieur modifié en 2018 concernant la vie sociale.

2.5. Relations de suivi entre Bordeaux Métropole et La Fab

Le suivi opérationnel et financier des concessions en cours a été présenté le 27 juin 2019 par la direction de La Fab à l'attention des services financiers de Bordeaux Métropole.

3. SITUATION FINANCIERE DE LA SPL

L'exercice 2018 constitue le sixième exercice fiscal. Pour mémoire, le premier exercice fiscal s'est déroulé d'avril 2012 à décembre 2013 (21 mois).

Pour mémoire, 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.

Un contrôle de la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (Dirrecte) a été diligenté en 2018 sur le respect des délais de paiement des factures fournisseurs de juillet à décembre 2017. Au moment de la rédaction du présent rapport, la direction de la SPL n'a pas été informée des conclusions de ce contrôle.

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 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 du secteur « concession ».

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

Le secteur fonctionnement couvre l'activité ne relevant ni des concessions, ni des opérations propres.

Les opérations concédées sont aux risques et profits du concessionnaire.

Les services de Bordeaux Métropole renouvellent leur demande à la direction de la SPL de faire diligence auprès du commissaire aux comptes pour que l'annexe en page 14 du rapport soit modifiée (les opérations sont identifiées comme aux risques du concessionnaire en page 13 et aux risques du concédant en page 14).

Au global en 2018, le total des produits d'exploitation s'élève à 19 999 K€ (contre 22 113 K€ en 2017) et le total des charges d'exploitation est de 19 957 K€ (contre 22 094 K€ en 2017).

Hors concession d'aménagement, le total des produits d'exploitation est **5 911 K€** (contre 8 707 K€ en 2017) et le total des charges d'exploitation est de **5 869 K€** (contre 8 688 K€ en 2017).

En K€	2018					2017			2018/2017	2018/2017
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	en €	en %
Production vendue	-	983,5	983,5	3 590,4	4 573,9	4 501,3	10 053,2	14 554,5	- 3 517,8	-78,2%
Vente de marchandises	3 774,9	-	3 774,9	-	3 774,9	-	-	-	3 774,9	
Chiffre d'affaires	3 774,9	983,5	4 758,4	3 590,4	8 348,8	4 501,3	10 053,2	14 554,5	257,1	5,7%
Production stockée	-	- 2 300,1	- 2 300,1	6 330,0	4 030,0	635,3	- 1 914,1	- 1 278,7	- 2 935,4	-462,0%
Reprise s/amort et transfert de charges	1 159,8	2 289,1	3 448,9	4 167,6	7 616,5	3 566,1	5 266,8	8 833,0	- 117,3	-3,3%
Autres produits	3,5	0,0	3,5	-	3,5	4,4	-	4,4	- 0,9	-20,0%
PRODUITS D'EXPLOITATION	4 938,2	972,5	5 910,7	14 088,1	19 998,7	8 707,2	13 406,0	22 113,1	- 2 796,5	-32,1%
Achats de marchandises	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Achats de matières premières et autres	-	978,6	978,6	-	978,6	3 715,4	-	3 715,4	- 2 736,8	-73,7%
Autres achats et charges externes	2 428,9	2,8	2 431,8	9 920,4	12 352,2	2 592,4	8 139,1	10 731,6	- 160,7	-6,2%
Impôts et taxes	101,3	-	101,3	-	101,3	86,6	-	86,6	14,7	17,0%
Salaires et charges sociales	2 325,8	-	2 325,8	-	2 325,8	2 170,4	-	2 170,4	155,5	7,2%
Dotation aux amortissements et prov.	31,2	-	31,2	4 167,6	4 198,8	123,7	5 266,8	5 390,6	- 92,5	-74,8%
Autres charges	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	- 0,0	-64,7%
CHARGES D'EXPLOITATION	4 887,3	981,4	5 868,7	14 088,1	19 956,7	8 688,5	13 406,0	22 094,5	- 2 819,9	-32,5%
RESULTAT D'EXPLOITATION	50,9	- 8,9	42,0	-	42,0	18,6	-	18,6	23,4	125,3%
Produits financiers	46,2	24,1	70,3	-	70,3	51,8	-	51,8	18,5	35,8%
Charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RESULTAT FINANCIER	46,2	24,1	70,3	-	70,3	51,8	-	51,8	18,5	35,8%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	97,1	15,3	112,3	-	112,3	70,4	-	70,4	41,9	59,5%
Produits exceptionnels	1,0	-	1,0	-	1,0	0,3	-	0,3	0,7	274,2%
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	0,2	-	0,2	- 0,2	-100,0%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1,0	-	1,0	-	1,0	0,1	-	0,1	0,9	817,9%
Impôts sur les bénéfices	22,1	-	22,1	-	22,1	7,9	-	7,9	14,2	180,2%
TOTAL DES PRODUITS	4 985,4	996,6	5 982,0	14 088,1	20 070,0	8 759,2	13 406,0	22 165,2	- 2 777,2	-31,7%
TOTAL DES CHARGES	4 909,4	981,4	5 890,8	14 088,1	19 978,8	8 696,6	13 406,0	22 102,5	- 2 805,8	-32,3%
RESULTAT NET	76,0	15,3	91,2	-	91,2	62,6	-	62,6	28,6	45,6%

Des produits d'exploitation hors concession d'aménagement en repli

Les produits d'exploitation hors concession d'aménagement sont en repli de 2 797 K€ pour atteindre 5 911 K€ (dont 4 938 K€ pour le seul secteur de fonctionnement). Ils sont constitués à 80 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires hors concession a augmenté de 257 K€ (+ 5,7 %) pour atteindre 4 758 K€ :

- 3 773 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 2018, le montant des prestations facturées est de 3 773 K€ (100 % du montant du marché) ;
- 983 K€ au titre de la convention foncière (53 K€ de prestations et refacturations et 930 K€ de produits de la vente à Bouygues Immobilier de deux terrains situés à Eysines) ;
- 2 K€ de refacturations diverses au titre du fonctionnement.

La production stockée hors concession d'aménagement s'élève à – 2 300 K€ au 31/12/2018 (contre + 635 K€ à fin 2017). Elle correspond à la variation du stock figurant au bilan entre 2017 et 2018 (cf. § 3.2).

Des transferts de charges ont été comptabilisés en 2018 pour 3 449 K€ contre 3 566 K€ en 2017. Ils couvrent 1 160 K€ de rémunérations d'aménageurs sur les dix concessions en cours :

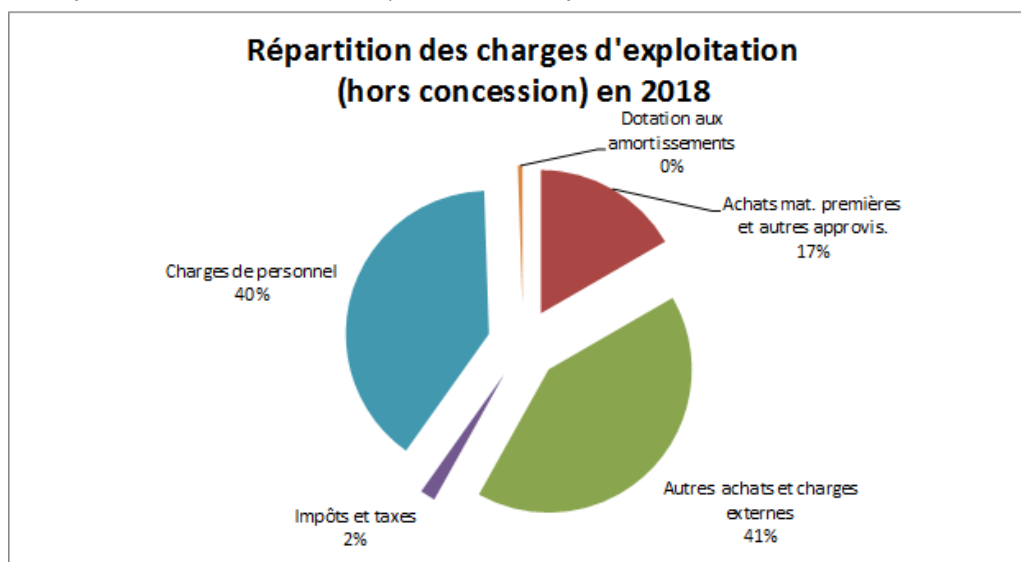
- « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » pour 64 K€ (cf. § 2.2.4),
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 134 K€ (cf. § 2.2.8),
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 360 K€ (cf. § 2.2.10),
- « Mérignac Marne » pour 200 K€ (cf. § 2.2.13),
- « Bruges – Petit Bruges » pour 67 K€ (cf. § 2.2.15),
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 161 K€ (cf. § 2.2.17),
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 19 K€ (cf. § 2.2.19),
- « Gradignan – Centre-Ville » pour 61 K€ (cf. § 2.2.20),
- « Le Haillan – Cœur de Ville » pour 57 K€ (cf. § 2.2.22),
- « Mérignac - Soleil » pour 37 K€ (cf. § 2.2.23).

Les transferts de charges couvrent également 2 289 K€ de terrains acquis dans le cadre de la convention foncière et transférés aux concessions dont 2 238 K€ de prix d'acquisitions de terrains, 39 K€ de frais d'acquisitions et 12 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.

Des charges d'exploitation hors concession d'aménagement en repli également

Les charges d'exploitation hors concession d'aménagement sont en baisse également de 2 820 K€ pour s'inscrire à 5 869 K€ (dont 4 887 K€ pour le seul secteur de fonctionnement).



Les autres achats et charges externes (2 432 K€) pèsent pour 41 % dans les charges d'exploitation. Il s'agit pour 2 429 K€ des charges de fonctionnement (hors opérations propres) :

- 1 610 K€ (66 %) d'études réalisées pour les îlots témoins et futures opérations (dont 1 401 K€ liés à l'opération « 50 000 logements » et 209 K€ liés aux opérations d'aménagement économique),
- 293 K€ (12 %) de dépenses nécessaires au fonctionnement de la société, notamment les loyers et charges locatives (127 K€), les assurances (45 K€), l'adhésion au réseau

professionnel de la SCET (Services, conseil, expertises et territoires ; il s'agit d'une société d'ingénierie de projets du groupe Caisse des Dépôts ; l'adhésion au réseau comprend notamment un accès à une plateforme de conseil juridique, une base de données de conventions types, des échanges entre membres du réseau...) (30 K€),

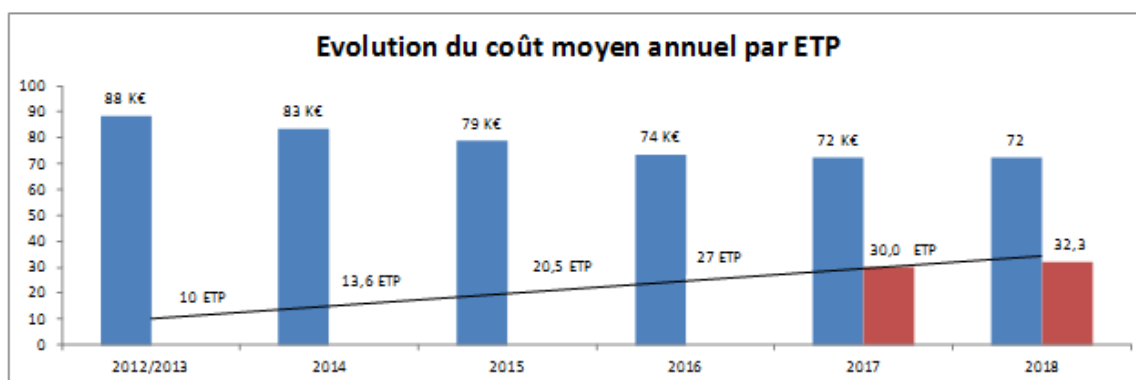
- 469 K€ (19 %) d'autres services extérieurs, notamment des honoraires (66 K€) et frais de communication (286 K€) ;
- 57 K€ (2 %) d'achats de biens et services.

Les autres achats et charges externes globales ont diminué de 161 K€ entre 2017 et 2018. Cette diminution est principalement le résultat de l'effet combiné de :

- la baisse des études liées à la mise en œuvre des îlots et des opérations (- 380 K€),
- la hausse des dépenses de communication (cf. ci-après) (+ 194 K€).

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 puis augmenté de 202 K€ en 2018 (762 K€ contre 560 K€ en 2017). L'augmentation constatée en 2018 relève pour 194 K€ des frais de communication dont principalement les dépenses engagées pour l'exposition de l'association Arc en rêve, des photos des chantiers des îlots et opérations et des vidéos des témoignages des concepteurs.

Les charges de personnel représentent le deuxième poste des charges d'exploitation (40 %) avec 2 326 K€. La SPL a bénéficié du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) pour 38 K€ contre 42 K€ en 2017. Ces charges se renchérissent de 155 K€ (+ 7,2 %) en 2018 quand l'effectif moyen augmente lui de 2,26 ETP (équivalent temps plein), soit 7,5 %. L'effectif est de 32,26 ETP en moyenne sur 2018 et de 33 personnes en fin de période.



Le troisième poste des charges d'exploitation est celui des achats de matières et approvisionnement (43 % des charges) avec 979 K€ (contre 3 715 K€ en 2017). Ils correspondent pour cet exercice à 2 acquisitions foncières (933 K€ d'acquisitions de terrains et 46 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 impôts et taxes représentent 2 % des charges avec 101 K€.

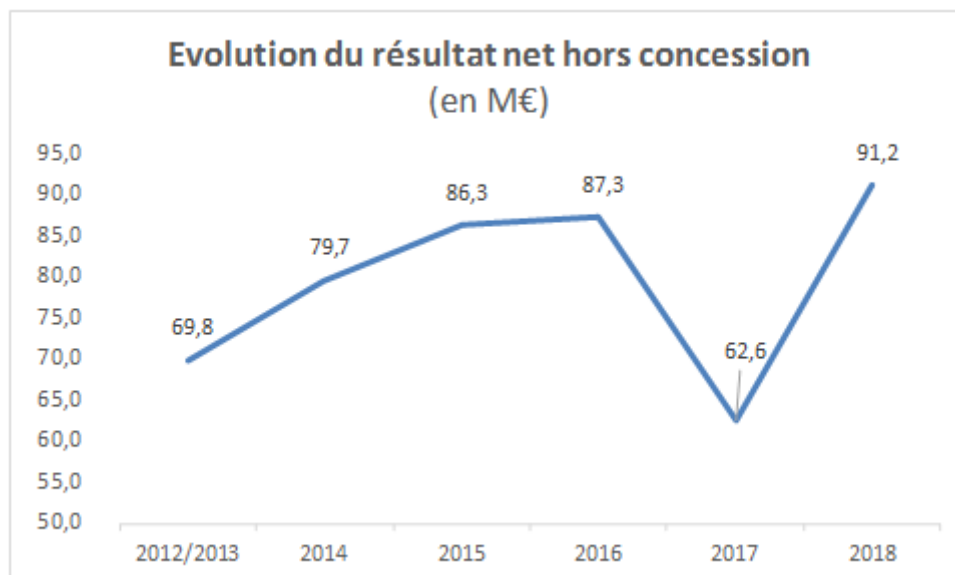
Le repli des produits d'exploitation (- 2 797 K€) étant inférieur à celui des charges (- 2 820 K€), le **résultat d'exploitation** s'améliore de 23 K€ pour atterrir à + 42 K€ (dont + 51 K€ pour le seul secteur de fonctionnement).

Le résultat financier s'élève à 70 K€ (dont 46 K€ pour le seul secteur de fonctionnement), en croissance de 19 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. Pour rappel, la trésorerie globale est de 24 M€.

Le résultat exceptionnel hors impôts sur les sociétés (IS) est de 1 K€.

La charge d'IS est de 22 K€, en hausse de 14 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat net** découlant de ces différentes composantes est en croissance de 29 K€ (+ 46 %) pour atterrir à 91 K€ (dont + 76 K€ pour le seul secteur 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€

	2018					2017			2018/2017	2018/2017
	Fonctionnement	Opérations propres	total hors concession	Concession	Global	hors concession	Concession	Global	en €	en %
ACTIF IMMOBILISE	91,2	-	91	-	91	69	-	69	22	32%
Immobilisations incorporelles	8	-	8	-	8	4	-	4	4	108%
Immobilisations corporelles	78	-	78	-	78	60	-	60	18	30%
Immobilisations financières	5	-	5	-	5	5	-	5	-	0%
ACTIF CIRCULANT	5 098	14 470	19 567	28 491	48 058	19 092	24 718	43 810	4 248	10%
Actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation	2 634	4 098	6 732	16 400	23 132	6 557	7 569	14 127	9 006	64%
Stock et en-cours, matières premières	-	3 114	3 114	-	3 114	5 414	-	5 414	- 2 300	-42%
Stock et en-cours, en cours de production	-	-	-	13 333	13 333	-	3 423	3 423	9 909	289%
Avances et acomptes versés	3	-	3	388	391	32	185	217	175	81%
Créances clients et acomptes rattachés	2 264	-	2 264	1 807	4 071	152	1 560	1 712	2 359	
Autres créances	367	984	1 351	872	2 223	959	2 402	3 361	- 1 138	-34%
Trésorerie	2 447	10 371	12 818	10 865	23 683	12 518	10 775	23 294	389	2%
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#DIV/0!
Disponibilités	2 447	10 371	12 818	10 865	23 683	12 518	10 775	23 294	389	2%
Charges constatées d'avance	17	-	17	1 226	1 243	16	6 373	6 390	- 5 146	-81%
TOTAL ACTIF	5 189	14 470	19 659	28 491	48 150	19 161	24 718	43 879	4 271	10%
Comptes de liaison	-	549	549	3 361	3 910	-	120	120	3 790	
TOTAL ACTIF AVEC COMPTE DE LIAISON	5 189	15 019	20 208	31 852	52 060	19 161	24 838	43 999	8 061	18%
CAPITAUX PROPRES	2 462	15	2 477	-	2 477	2 386	-	2 386	91	4%
Capital social	2 000	-	2 000	-	2 000	2 000	-	2 000	-	0%
Réserve légale	19	-	19	-	19	16	-	16	3	19%
Report à nouveau	366	-	366	-	366	307	-	307	60	19%
Résultat de l'exercice	76	15	91	-	91	63	-	63	29	46%
PROVISIONS	-	-	-	4 168	4 168	-	5 267	5 267	- 1 099	
DETTES	2 177	15 003	17 181	24 308	41 489	16 775	19 451	36 226	5 263	15%
Emprunts et dettes financières à court terme	3	0	4	15	18	4	2	6	13	224%
Emprunts et dettes financières diverses à moyen et long terme	-	15 000	15 000	23 484	38 484	15 000	18 980	33 980	4 504	13%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 486	0	1 486	497	1 983	1 079	209	1 288	695	54%
Dettes fiscales et sociales	688	3	691	313	1 004	692	260	952	51	5%
Dettes sur immobilisations	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produits constatés d'avance	-	-	-	16	16	-	-	-	16	#DIV/0!
TOTAL PASSIF	4 639	15 019	19 658	28 492	48 150	19 161	24 718	43 879	4 271	10%
Comptes de liaison	550	-	550	3 360	3 910	-	120	120	3 790	
TOTAL PASSIF AVEC COMPTE DE LIAISON	5 189	15 019	20 208	31 852	52 060	19 161	24 838	43 999	8 061	18%

Un actif global essentiellement constitué d'actifs circulants

Au 31/12/2018, le total de l'actif du bilan hors compte de liaison s'élève à 48 150 K€ dont moins de 1 % d'actif immobilisé, 44 % d'actif circulant hors trésorerie et comptes de régularisation, 45 % de trésorerie et 10 % de comptes de régularisation.

L'actif immobilisé net s'élève à 91 K€ soit 419 K€ d'immobilisations brutes desquelles sont retranchés des amortissements cumulés de 328 K€. L'actif immobilisé brut est composé d'immobilisations incorporelles pour 113 K€ (licences et un progiciel de gestion), d'immobilisations

corporelles pour 301 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 23 132 K€ à fin 2018 (dont 4 098 K€ pour les opérations propres, 2 634 K€ pour le fonctionnement et 16 400 K€ pour les concessions). L'évolution en 2018 (+ 4 248 K€) résulte essentiellement de la valorisation des stocks (+ 7 609 K€), des créances clients (+ 2 359 K€) des autres créances (- 1 138 K€), des charges constatées d'avance (- 5 146 K€) et de la trésorerie (+ 389 K€).

Les stocks sont estimés à 16 447 K€ au global et de 3 114 K€ hors concession.

Les stocks hors concession comprennent 3 114 K€ (en repli de 2 300 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) soit 2 terrains achetés 3 055 K€ (1 à Pessac et 1 à Eysines) ainsi que des frais d'acquisitions, taxes et redevances diverses des terrains en stock (59 K€).

Par ailleurs, figurent à l'actif du bilan 13 333 K€ d'encours de production des concessions d'aménagement (en hausse de 9 909 K€) :

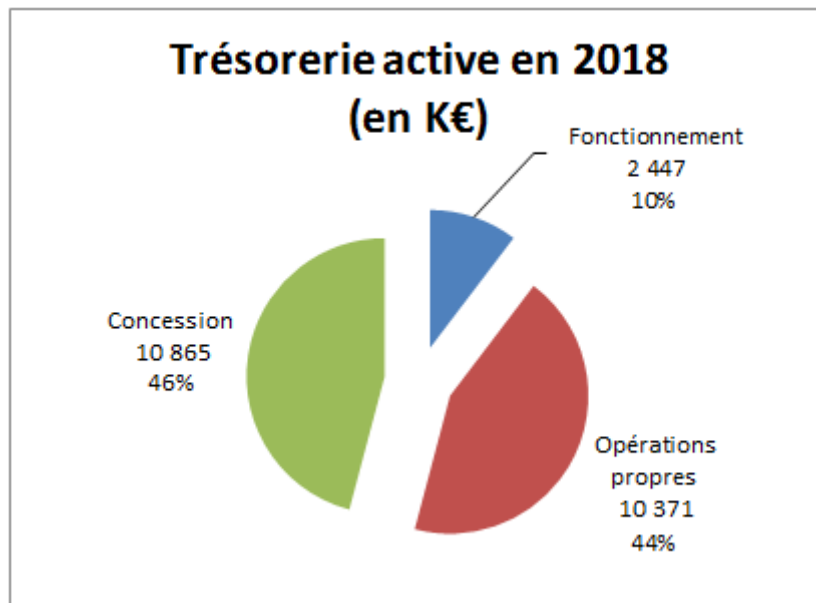
- « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » pour 0 K€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour 611 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 8 338 K€,
- « Mérignac Marne » pour 841 K€,
- « Bruges – Petit Bruges » pour 103 K€,
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 167 K€,
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 25 K€,
- « Gradignan – Centre-Ville pour 61 K€,
- « Le Haillan – Cœur de Ville » pour 2 976 K€,
- « Mérignac - Soleil » pour 211 K€.

Les créances clients et autres créances, d'un montant de 6 294 K€ à fin 2018, concernent l'activité concession (2 679 K€), le fonctionnement (2 631 K€) et les opérations propres (984 K€).

Des **charges constatées d'avance** figurent au bilan à fin 2018 pour 1 243 K€ dont 1 226 K€ 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 2 053 K€,
- « Eysines Carès Cantinolle » pour – 1 146 K€,
- « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » pour 300 K€,
- « Mérignac Marne » pour 13 K€,
- « Bruges – Petit Bruges » pour 0 K€,
- « Le Haillan – Cinq chemins » pour 0 K€,
- « Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie IV » pour 0 K€,
- « Gradignan – Centre-Ville pour 0 K€,
- « Le Haillan – Cœur de Ville » pour 6 K€,
- « Mérignac - Soleil » pour 0 K€.

Les avances consenties par Bordeaux Métropole se retrouvent dans les dettes de la SPL mais aussi partiellement dans sa trésorerie en 2018. Aussi, la SPL dispose au 31/12/2018 d'une **trésorerie** conséquente de 23 683 K€ au global qui se décompose comme suit :



- 10 371 K€ au titre des opérations propres et totalement liés à la convention foncière.
- 10 865 K€ au titre des concessions :
 - 821 K€ de l'opération « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » (cf. § 2.2.5),
 - 3 169 K€ de l'opération « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9),
 - 1 359 K€ de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11),
 - 1 241 K€ de l'opération « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.14),
 - 1 040 K€ de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. § 2.2.18),
 - 3 235 K€ de l'opération « Bruges – Petit Bruges ». (cf. § 2.2.16).
- 2 447 K€ du secteur du fonctionnement, constitués principalement de 2 M€ placés en compte à terme et de 447 K€ sur un compte courant ouvert auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes.

Afin d'utiliser au mieux les ressources allouées par la métropole, La Fab a réalisé la fongibilité des trésoreries depuis 2018 (fait d'utiliser la trésorerie pour des opérations pour laquelle elle n'était pas prévue initialement). Cela permet d'optimiser les flux entre les opérations. Les trésoreries positives pourront être utilisées au profit d'opérations présentant un besoin de trésorerie. Ainsi, des conventions d'avance ne sont plus systématiquement contractualisées lors de la conclusion de chaque traité de concession entre la SPL et Bordeaux Métropole. Par ailleurs, des conventions financières sont mises en place entre la SPL, Bordeaux Métropole et la commune conduisant au versement direct de la participation communale à la SPL.

La trésorerie de la SPL hors concession est de 12 818 K€ à fin 2018 (contre 12 518 K€).

Un passif global essentiellement constitué de dettes à moyen et à long terme

Le total du passif du bilan hors compte de liaison s'élève à 48 150 K€ dont 5 % de capitaux propres, 9 % de provisions, 80 % de dettes à moyen et long terme et 6 % de dettes à court terme.

Les capitaux propres, grâce au résultat de l'exercice précédent, se renforcent pour atteindre 2 477 K€. Leur proportion au regard du total du bilan, autrement appelé le ratio d'indépendance financière, est de 5 % (versus 5 % en 2017 et 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

cedés) supérieur aux dépenses cumulées comptabilisées au 31/12/2018, aussi une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté est comptabilisée au passif du bilan pour 4 168 K€ contre 5 266 K€ à fin 2017.

Les **dettes à moyen et long terme** (plus d'un an) sont de 38 484 K€ à fin 2018 et se composent de :

- 15 000 K€ au titre des opérations propres et totalement issus de la convention foncière (cf. § 2.2.2).
- 23 484 K€ au titre des concessions :
 - 299,5 K€ de l'avance pour la concession « Le Bouscat – Libération – Centre-Ville » (cf. § 2.2.5) ;
 - 2 634 K€ de l'avance pour la concession « Eysines Carès Cantinolle » (cf. § 2.2.9) ;
 - 13 900 K€ de l'avance pour la concession « Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse » (cf. § 2.2.11) ;
 - 2 100 K€ de l'avance pour la concession « Mérignac Marne » (cf. § 2.2.14) ;
 - 3 300 K€ de l'avance pour la concession « Bruges – Petit Bruges » (cf. § 2.2.16),
 - 1 200 K€ de l'avance pour la concession « Le Haillan – Cinq chemins » (cf. § 2.2.18),
 - 51 K€ 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 » (48 K€) et de la concession « Le Haillan – Cœur de Ville » (2 K€).

Les dettes fournisseurs, d'un montant de 1 983 K€ dont 1 486 K€ émanent du « fonctionnement ».

Les dettes fiscales et sociales, de 691 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 2018

Pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, la SPL dispose désormais d'outils, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières (24 à fin 2018 dont 10 concessions en cours, cf. § 2.2), d'instances de gouvernance et de travail (CA, AS, AG, CEC, cf. § 2.4.2) et de moyens humains (33 personnes).

Les modalités d'exercice du contrôle analogue incombant à la Métropole et prévues par les statuts et le règlement intérieur ont évolué en 2018 pour tenir compte des récentes modifications réglementaires et également pour simplifier les assemblées. Les représentants des collectivités et leurs services exercent le contrôle analogue (cf. § 2.4).

Le résultat d'exploitation hors concession s'étoffe en 2018 de 23 K€ pour atteindre + 42 K€ (évolution liée à l'activité de la structure). Le résultat financier augmente également de 19 K€ pour s'afficher à + 70 K€. Le résultat exceptionnel croît de moins de 1 K€ pour atterrir à 1 K€. L'impôt sur les sociétés s'alourdit de 14 K€ pour représenter 22 K€. Le résultat net qui en découle croît de 29 K€ pour parvenir à + 91 K€. L'objectif d'équilibre est atteint.

A fin 2018, la SPL bénéficie d'une trésorerie de près de 24 M€. Les conventions d'avance de trésorerie entre la SPL et Bordeaux Métropole ne sont plus systématiquement contractualisées lors de la validation de chaque traité de concession.

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 2019

Le Conseil d'administration du 13 décembre 2018 présente ses prévisions pour l'exercice 2019, pour la seule partie fonctionnement.

En K€ - Fonctionnement	Budget 2018	Réalisé 2018	Réalisé 2018 / Budget 2018	Budget 2019	Budget 2019 / Réalisé 2018	Budget 2019 / Budget 2018	Budget PMT 2020	Budget PMT 2020 / Budget 2019
Produits d'exploitation	5 118	4 938	-180 -4%	4 807	-131 -3%	-311 -6%	5 099	292 6%
Charges d'exploitation	-5 090	-4 887	203 -4%	-4 769	119 -2%	321 -6%	-5 045	-276 6%
dont charges de personnel	-2 421	-2 326	96 -4%	-2 609	-283 12%	-188 8%	-2 892	-283 11%
Résultat d'exploitation	28	51	23 82%	38	-13 -25%	10 36%	54	16 41%
Résultat financier	0	46	46 #DIV/0!	10	-36 -78%	10 #DIV/0!		
Résultat courant avant impôts	28	97	69 247%	48	-49 -50%	20 72%		
Résultat exceptionnel	0	1	1 #DIV/0!	0	-1 -100%	0 #DIV/0!		
Impôts sur les bénéfices	0	-22	-22 #DIV/0!	-20	2 -9%	-20 #DIV/0!		
Résultat net	28	76	48 171%	28	-48 -63%	0 1%		

Les indicateurs pour l'exercice 2018 s'avèrent en réalité meilleurs que ceux budgétés (+ 23 K€ de résultat d'exploitation, + 46 K€ de résultat financier et + 48 K€ de résultat net).

Les prévisions 2019 sont proches de celles du budget 2018 mais inférieures au réalisé 2018 (- 13 K€ de résultat d'exploitation, - 48 K€ de résultat net).

Les charges de personnel passeraient de 2,3 M€ en 2018 à 2,6 M€ en 2019, soit une hausse d'environ 12 %.

Ainsi, à fin 2019, le résultat d'exploitation atteindrait + 38 K€ et le résultat net + 28 K€.

Le plan à moyen terme (PMT) pour l'année 2020 affiche un résultat d'exploitation en amélioration significative (+ 16 K€, soit + 41 %) par rapport au budget 2019.

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 2018. 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 13 chantiers en cours sur la mise en œuvre des îlots (cf. § 2.3.3), 3 opérations sont retirées du plan de charge 2019.

2 nouvelles concessions seront notifiées en 2019 au titre du programme 50 000 logements : « Pessac – Pontet sud » et « Saint-Médard-en-Jalles – Dupérier ».

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 20 novembre 2019

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 2018

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 Dardaü	Mme Andréa Kiss		
Commune Le Taillan Médoc	11 480	0,57%	1 148			Mme Agnès Laurence-Versepuy	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-Versepuy 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	2018
concession (en milliers d'euros)				
Chiffre d'affaires hors concession	3 922	3 744	4 501	4 758
Résultat d'exploitation	62	54	19	42
Résultat net	86	87	63	91
Effectif au 31/12	24	30	30	33
Effectif moyen annuel	20	27	30	32
Capitaux propres	2 236	2 323	2 386	2 477



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 2018
SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole
Esplanade ESP Charles de Gaulle Bordeaux Métropole
33076 Bordeaux Cedex
Ce rapport contient 31 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 2018

A l'Assemblée Générale de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,

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 2018, 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 2018 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le 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.

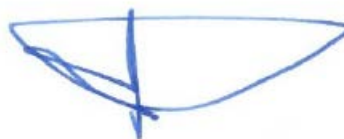
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 17 mai 2019

KPMG Audit Sud-Ouest



Franck Cournut
Associé

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2018	Net 31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	112 843	105 165	7 678	3 689
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	301 052	222 752	78 300	60 069
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	419 103	327 917	91 186	68 966
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	3 114 381		3 114 381	5 414 454
En-cours de production (biens et services)	13 332 667		13 332 667	3 423 205
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	391 266		391 266	216 673
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	4 070 817		4 070 817	1 711 532
Autres créances	2 223 168		2 223 168	3 360 910
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	23 682 620		23 682 620	23 293 513
Charges constatées d'avance (3)	1 243 495		1 243 495	6 389 711
TOTAL ACTIF CIRCULANT	48 058 414		48 058 414	43 809 997
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	48 477 517	327 917	48 149 600	43 878 963
(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

	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES		
Capital	2 000 000	2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	19 289	16 157
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	366 488	306 980
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	91 218	62 641
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 476 995	2 385 777
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	4 167 638	5 266 839
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	4 167 638	5 266 839
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	18 440	5 687
Emprunts et dettes financières diverses (3)	38 483 900	33 979 900
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 983 027	1 288 403
Dettes fiscales et sociales	1 003 626	952 358
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)	15 974	
TOTAL DETTES	41 504 967	36 226 347
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	48 149 600	43 878 963
(1) Dont à plus d'un an (a)	23 433 500	18 933 500
(1) Dont à moins d'un an (a)	18 071 467	17 292 847
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	18 440	5 687
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	4 573 894		4 573 894	10 243 212
Production vendue (services)	3 774 894		3 774 894	4 311 318
Chiffre d'affaires net	8 348 788		8 348 788	14 554 529
Production stockée			4 029 950	-1 278 723
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			3 494	4 361
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			7 616 506	8 832 971
Autres produits			5	9
Total produits d'exploitation (I)			19 998 743	22 113 147
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			978 552	3 715 355
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			12 352 165	10 731 583
Impôts, taxes et versements assimilés			101 335	86 626
Salaires et traitements			1 606 039	1 518 959
Charges sociales			719 789	651 399
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			31 196	123 726
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			4 167 638	5 266 839
Autres charges			16	17
Total charges d'exploitation (II)			19 956 730	22 094 504
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			42 013	18 643
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)			70 315	51 773
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)			70 315	51 773
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)			70 315	51 773
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			112 328	70 416

Compte de résultat (suite)

	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	973	
Sur opérations en capital		260
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	973	260
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		154
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		154
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	973	106
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	22 083	7 881
Total des produits (I+III+V+VII)	20 070 031	22 165 180
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	19 978 813	22 102 539
BENEFICE OU PERTE	91 218	62 641
(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 2018, dont le total est de 48 149 600€uros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire de 91 218 €uros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.

=====

FAITS CARACTÉRISTIQUES, PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. FAITS CARACTERISTIQUES

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

Marché de prestations 2018

Au titre de l'exercice 2018, 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 3 773 000 €.

Au 31/12/2018, 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 3 773 000€.

Chiffre d'affaires marché 2018	3 773 000,00
--------------------------------	---------------------

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 2018, La FAB a réalisé deux acquisitions foncières pour un montant de 933 000 € correspondant à des parcelles de la commune du Haillan.

Annexe

1.4 OPERATIONS EN COURS

Au 31/12/2018, 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 2018	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	360 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 13 900 000 € perçue au 31/12/2018 (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	200 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 2 100 000 € perçue au 31/12/2018 (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).
LA HAILLAN - CINQ CHEMINS	22/02/2018	Concession d'aménagement	6 ans	161 000 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 1 200 000 € perçue au 31/12/2018 (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).
BRUGES - PETIT BRUGES	06/02/2018	Concession d'aménagement	5 ans	66 732 €	Comptabilisation d'une avance long terme de 3 300 000 € perçue au 31/12/2018 (convention d'avance signée avec Bordeaux Métropole en date du 9 mai 2018, avance remboursable au plus tard au terme de la concession et non productive d'intérêts).
LE HAILLAN - CŒUR DE VILLE	14/08/2018	Concession d'aménagement	10 ans	57 258 €	Pas d'avance constatée au titre de cette opération au 31/12/2018
GRADIGNAN - CENTRE VILLE	24/08/2018	Concession d'aménagement	15 ans	60 968 €	Pas d'avance constatée au titre de cette opération au 31/12/2018
ST MEDARD EN JALLES - GALAXIE 4	27/04/2018	Concession d'aménagement	4 ans	18 583 €	Pas d'avance constatée au titre de cette opération au 31/12/2018
MERIGNAC SOLEIL	24/08/2018	Concession d'aménagement	15 ans	37 258 €	Pas d'avance constatée au titre de cette opération au 31/12/2018

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.

Annexe

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

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,

Annexe

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) 2018 transmis aux concédants.

NOM de l'opération	Concédant	Date de signature convention	Date expiration convention	Prise en charge résultat	Résultat prévisionnel hors part concédant	Participation du concédant	Cumul dépenses	Cumul recettes	participation concédant	Stocks 31-déc	Provision charges	Neutratisation résultat	Participation à recevoir
LE BOUSCAT Libération	Bordeaux Métropole	26/11/2014	2020	concedant	5 875 751	5 875 751	2 071 420	362 276	3 824 102	0	4 157 638	2 052 679	2 052 679
Eysines Carès Cantinolle	Bordeaux Métropole	17/03/2015	2031	concedant	9 347 616	9 347 616	2 034 793	735 834	1 833 333	611 381	0	-1 145 755	7 514 283
Bébas Villeneuve d'Omon	Bordeaux Métropole	08/04/2015	2026	concedant	19 952 740	19 952 740	12 117 925	1 813 162	1 666 657	8 337 750	0	300 347	18 256 073
Mérignac Mame	Bordeaux Métropole	28/08/2017	2025	concedant	14 357 320	14 357 320	860 804	6 387	0	841 075	0	13 342	14 357 320
Hallain Cinq Chemins	Bordeaux Métropole	22/02/2015	2024	concedant	214 984	-214 984	165 668	367	0	166 511	0	-10	214 984
Bugues Petit Buges	Bordeaux Métropole	06/02/2015	2023	concedant	835 615	-835 615	105 125	2 040	0	102 806	0	280	-835 615
Hallain Cœur de Ville	Bordeaux Métropole	14/08/2015	2028	concedant	7 337 668	-7 337 668	2 986 210	4 997	0	2 975 713	0	6 501	-7 337 668
Gradignan Centre Ville	Bordeaux Métropole	24/08/2015	2033	concedant	9 144 828	-9 144 828	61 446	0	0	61 446	0	0	9 144 828
St Médard En Jalles - Galaxie 4	Bordeaux Métropole	27/04/2016	2022	concedant	418 788	-418 788	24 802	0	0	24 802	0	0	418 788
Mérignac Soleil	Bordeaux Métropole	24/08/2018	2033	concedant	51 174 016	-51 174 016	211 184	0	0	211 184	0	0	-51 174 016
					19 582 422	-19 582 422	20 640 578	2 925 053	7 324 102	13 332 657	4 157 638	1 226 354	-26 996 574

- 1 Nom de la collectivité contractante
- 2 Date signature de la convention par la semi et le concédant
- 3 Date d'expiration de la convention
- 4 Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concedant, 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 de 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 482, débiteur ou créditeur au 31/12
- 13 Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

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 16 200 Euros HT.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Valeurs brutes				
Immobilisations incorporelles	98 528	14 315		112 843
Immobilisations corporelles	261 951	39 101		301 052
Immobilisations financières	5 208			5 208
Total	365 687	53 416		419 103
Amortissements & provisions :				
Immobilisations incorporelles	94 839	10 326		105 165
Immobilisations corporelles	201 882	20 870		222 752
Immobilisations financières				
Total	296 721	31 196		327 917
ACTIF NET				91 186

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 7 542 688 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	4 070 817	4 070 817	
Autres	2 223 168	2 223 168	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	1 243 495	1 243 495	
Total	7 542 688	7 542 688	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Fournisseurs - rabais, rem., rist.	622
Charges sociales - produits à recev	1 881
Etat-produits à recevoir	71 285
Interets courus à recevoir	18 772
Total	92 560

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

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	306 980
Résultat de l'exercice précédent	62 641
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	369 620
Affectations aux réserves	3 132
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	366 488
Total des affectations	369 620

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2018	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2018
Capital	2 000 000				2 000 000
Réserve légale	16 157	3 132	3 132		19 289
Report à Nouveau	306 980	366 488	366 488	306 980	366 488
Résultat de l'exercice	62 641	-62 641	91 218	62 641	91 218
Total Capitaux Propres	2 385 777	306 980	460 838	369 620	2 476 995

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	5 266 839	4 167 638	5 266 839		4 167 638
Total	5 266 839	4 167 638	5 266 839		4 167 638
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		4 167 638	5 266 839		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 41 504 967 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	18 440	18 440		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	23 483 900	50 400	15 899 500	7 534 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 983 027	1 983 027		
Dettes fiscales et sociales	1 003 626	1 003 626		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	15 000 000	15 000 000		
Produits constatés d'avance	15 974	15 974		
Total	41 504 967	18 071 467	15 899 500	7 534 000
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	-4 504 000			
(**) Dont envers les associés	15 000 000			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs d exploitation-fnp	1 028 966
Interets courus a payer	18 440
Personnel-dettes provisions cp	79 474
Org soc-charges sociales s/conges p	34 582
Org soc-autres charges Ó payer	32 494
Total	1 193 956

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Neutralisation du resultat intermed	1 226 394		
Charges constatees d avance	17 101		
Total	1 243 495		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRALISATION DU BONI	10		
Produits constatees d avance	15 964		
Total	15 974		

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.	2 289 069	
791200 - Remunerations operations de concess	1 159 799	
791380 - Transf charges pour charges prev	-1 099 201	
	2 349 667	
Total	2 349 667	

Les flux du compte 7911 correspondent aux transferts de terrains de l'opération Convention foncière aux opérations de concessions. Ces transferts sont valorisés à leur prix de revient.

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 32,26 personnes.

	Personnel salarié	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 : 70 308€.

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'investissements et de développement.

Au titre de l'exercice 2018, le montant du CICE s'élève à 38 294€.

Bilan et Compte de résultat par activité



Bilan et Cpte de résultat par activité 2018

ACTIF	Exercice 2018 - MONTANTS NET				TOTAL
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISE					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et de développement					
Concessions, brevets et droits assimilés	7 678				7 678
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	78 300				78 300
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	91 186	0	0	0	91 186
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en cours					
Mat. prem et autres approvisionnements				3 114 381	3 114 381
En cours de production biens		13 332 667			13 332 667
En cours de production services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Av. & acomptes versés s/commande	2 900	388 366			391 266
Créances					
Créances clients et comptes rattachés (3)	2 263 800	1 807 017			4 070 817
Mandants	0				
Autres créances (3)	367 126	872 023		984 020	2 223 169
Capital souscrit appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	2 446 871	10 864 591		10 371 157	23 682 620
Charges constatées d'avance (3)	17 101	1 226 394			1 243 495
TOTAL II	5 097 798	28 491 058	0	14 469 558	48 058 414
Charges à répartir s/plusieurs exercices (III)					0
Primes de remboursement obligations (IV)					0
Ecarts de conversion actif (V)					0
TOTAL VI (I+II+III+IV+V)	5 188 984	28 491 058	0	14 469 558	48 149 600
Comptes de liaison (VII)	0	3 361 029	0	549 070	3 910 100
TOTAL GENERAL - ACTIF	5 188 984	31 852 087	0	15 018 629	52 059 699
(1) DONT DROIT AU BAIL					
(2) DONT PART A MOINS D'UN AN (BRUT)					
(3) DONT PART A PLUS D'UN AN (BRUT)					

Bilan et Cpte de résultat par activité 2018

PASSIF	Exercice 2018 - MONTANTS NET				
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	TOTAL
CAPITAUX PROPRES					
Capital (1) (*)	2 000 000				2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport					
Ecart de réévaluation (2)					
Réserves					
Réserve légale	19 289				19 289
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées (3)					
Autres réserves					
Report à nouveau	366 488				366 488
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	75 965			15 253	91 218
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL I	2 461 743			15 253	2 476 995
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		4 167 638			4 167 638
TOTAL II		4 167 638			4 167 638
DETTES (4)					
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	3 402	14 931		106	18 440
Emprunts et dettes financières divers (6)		23 483 900		15 000 000	38 483 900
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 486 219	496 588		220	1 983 027
Dettes fiscales et sociales	687 619	312 956		3 050	1 003 626
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Mandats					
Autres dettes					
Produits constatés d'avance (4)		15 974			15 974
TOTAL III	2 177 241	24 324 350		15 003 376	41 504 967
Ecarts de conversion passif (IV)					
TOTAL V (I+I bis+II+III+IV)	4 638 983	28 491 988		15 018 629	48 149 600
Comptes de liaison (VI)	550 000	3 360 100			3 910 100
TOTAL GENERAL - PASSIF	5 188 983	31 852 087		15 018 629	52 059 699
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 2018

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2018 - MONTANTS NET				
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	TOTAL
Produits d'exploitation (1)					
Vente de marchandises		0			
Production vendue biens et produits		3 590 394		983 500	4 573 894
Production vendue services	3 774 894	0			3 774 894
Montant net du chiffre d'affaires	3 774 894	3 590 394	0	983 500	8 348 788
Production stockée biens et produits		6 330 022		-2 300 073	4 029 950
Production stockée services					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation	3 494				3 494
Reprise s/prov. & amort. - transf. de charges	1 159 799	4 167 638		2 289 069	7 616 506
Autres produits	3	0		1	5
TOTAL I Produits d'exploitation	4 938 191	14 088 054	0	972 498	19 998 743
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stocks de marchandises					
Achats de mat. Prem. et autres approv.				978 552	978 552
Variat* de stocks mat. prem. & autres approv.					
Autres achats et charges externes (3)	2 428 949	9 920 407		2 810	12 352 165
Impôts, taxes et versements assimilés	101 335				101 335
Salaires et traitements	1 606 039				1 606 039
Charges sociales	719 789				719 789
<i>Dotations aux amortissements & provisions</i>					
Dot. aux amort. sur immobilisations	31 196				31 196
Dot. aux provisions sur immobilisations					
Dot. aux provisions sur actif circulant					
Dot. aux provisions pour risques et charges		4 167 638			4 167 638
Autres charges	4	10		2	16
TOTAL II Charges d'exploitation	4 887 312	14 088 054	0	981 363	19 956 730
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	50 879	0	0	-8 866	42 013
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					0
Perte supportée ou bénéfice transférée (IV)					0
Produits financiers					
Pdts fin. de participations					
Pdts fin. autres val.mob et créances de l'actif immobilisé					
Autres intérêts et produits assimilés	46 196			24 118	70 315
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement					
TOTAL V Produits financiers	46 196	0	0	24 118	70 315
Charges financières					
Dot. financières amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées					
Différences négatives de change					
Ch. nettes s/ces. de val. Mobilières placement					
TOTAL VI Charges financières	0	0	0	0	0
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	46 196	0	0	24 118	70 315
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	97 075	0	0	15 253	112 328

Bilan et Cpte de résultat par activité 2018

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2018 - MONTANTS NET				TOTAL
	FONCTIONNEMENT	CONCESSIONS	MANDATS	OPERATIONS PROPRES	
Produits exceptionnels					
Pdts except. sur opérations de gestion					
Pdts except. sur opérations en capital	973				973
Reprises sur prov. & transferts de charges	0				
TOTAL VII Produits exceptionnels	973	0	0	0	973
Charges exceptionnelles					
Ch. except. sur opérations de gestion					
Ch. except. sur opérations en capital					
Dot. except. amortissements et provisions					
TOTAL VIII Charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	973	0	0	0	973
Participat ^o salariés aux résultats (IX)	0				0
Impôts sur les bénéfices (X)	22 083				22 083
TOTAL des produits (I+III+V+VII)	4 985 361	14 088 054	0	996 616	20 070 031
TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 909 395	14 088 054	0	981 363	19 978 813
BENEFICE OU PERTE	75 965	0	0	15 253	91 218
RENVOIS					
(1) DONT PRODUITS S/EX. ANTERIEURS					
(2) DONT CHARGES S/EX.ANTERIEURS					
(3) DT - CREDIT BAIL MOBILIER					
- CREDIT BAIL IMMOBILIER					