Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
033-213300692-20251216-2294-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Date de mise en ligne : 22 décembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

DOSSIER N° 22 :
RAPPORT DU MANDATAIRE DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA FAB

Séance Ordinaire du 16 décembre 2025

Le Conseil Municipal de la Ville du BOUSCAT, dûment convoqué le 10 décembre 2025 par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu Ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, le 16 décembre 2025.

Nombre de Conseillers en exercice : 34

Membres présents : 26

Absent : 1

Excusés : 7

Présents : Patrick BOBET, Gwénaël LAMARQUE, Emmanuelle ANGELINI, Jean-Georges MICOL, Mathilde FERCHAUD, Maël FETOUH, Françoise COSSECQ, Alain MARC, Marie Emmanuelle DA ROCHA, Nathalie SOARES, Alain GERARD, Sandrine JOVENE, Bruno QUERE, Armelle ABAZIOU BARTHELEMY, Bérengère DUPIN, Benjamin DUGERS, Géraldine AUDEBERT, Daphné GAUSSENS, Thomas BURGALIERES, Sarah DEHAIL, Xavier DE JAVEL, Damien ROUSSEAU, Didier PAULY, Jean-Jacques HERMENCE, Claire LAYAN, Patrick ALVAREZ.

Excusés avec procuration : Philippe FARGEON (à Bérengère DUPIN), Michel MENJUCQ (à Françoise COSSECQ), Daniel BALLA (à Alain MARC), Guillaume ALEXANDRE (à Mathilde FERCHAUD), Grégoire REYDIT (à Maël FETOUH), Jonathan VANDENHOVE (à Jean-Georges MICOL), Julie-Anne BROUSSIN (à Sandrine JOVENE).

Absent : M. Maxime JOYEZ.

Secrétaire : Armelle BARTHELEMY

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
033-213300692-20251216-2294-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Date de mise en ligne : 22 décembre 2025

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DÉCEMBRE 2025

DOSSIER N° 22 : RAPPORT DU MANDATAIRE DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA FAB

RAPPORTEUR : Gwénaël LAMARQUE

La Fab a été créée en 2012 et a pour vocation d'effectuer le pilotage du développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction concourant au développement urbain de la métropole bordelaise, exclusivement pour le compte de ses associés et sur leur territoire géographique.

Conformément à l'article L. 1524-51 du code général des collectivités territoriales (CGCT), les représentants de l'assemblée spéciale au Conseil d'administration de La Fab présentent un rapport écrit devant l'Assemblée Spéciale du 9 octobre 2025.

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

Le contenu de ce rapport a été approfondi dans le cadre de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (Loi dite 3DS) et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (Décret n°2022-1406 du 4 novembre, transposé à l'article D. 1524-7 du CGCT) : **Principaux risques et incertitudes ; Procédures de lutte anti-corruption ; Contrôles en cours de la société ; Eléments de rémunérations des élus mandataires et de tous mandataire social ; Participation aux réunions statutaires.**

Le Rapport du mandataire reprend en grande partie les éléments du Rapport de Gestion de l'entreprise qui a été présenté lors des instances de mars puis approuvé lors l'Assemblée Générale Ordinaire de juin.

Synthèse de l'exercice 2024

La Fab dispose d'outils pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières dont 12 concessions en cours, d'instances de gouvernance et de travail et de moyens humains (37 personnes).

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

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

En 2024, La Fab poursuit la conduite de ses opérations dans le cadre de l'accord-cadre, de la convention foncière et des 12 concessions notifiées par la métropole. De nouvelles notifications de concessions sont en cours de préparation. Le résultat pour 2024 s'élève à + 109 K€.

1- ACTIVITES, ACTUALITE, SITUATION FINANCIERE ET EVOLUTION ACTIONNARIALE

L'activité opérationnelle

L'accord cadre de mise en œuvre opérationnelle des Programmes «Habiter, s'épanouir» et «Entreprendre, travailler» sur 2021-2026 comprend les principales missions : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination du programme, Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement et Ingénierie foncière et une mission Réemploi (comprise dans le marché subséquent Entreprendre).
Ce dispositif est complété par une convention foncière entre Bordeaux Métropole et La Fab, adossée à une

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
033-213300692-20251216-2294-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Date de mise en ligne : 22 décembre 2025

créance remboursable d'un maximum de 15 M€.
Douze concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014.

La situation financière

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la règlementation en vigueur. Le douzième exercice social de La Fab couvre la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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

De manière synthétique :

- Le chiffre d'affaires s'élève à 19 176,7 K€,
- le résultat net bénéficiaire est de 109 K€ (dont 73 K€ pour l'activité société et 36 K€ pour la convention foncière),
- les capitaux propres de la société sont de 2 852 K€,
- les dettes sont de 38 459 K€.

2- RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE L'EPL ET LA COLLECTIVITE

- Accord-cadre 2021-2026 et marchés subséquents 2024 pour la mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler »
- Avenants aux traités de concessions Le Bouscat – Libération Centre-ville, Bègles - Villenave d'Ornon - ZAC route de Toulouse, Bruges – Petit Bruges, Mérignac Soleil
- Clôture de l'opération Le Haillan 5 Chemins
- Nouvelle Convention foncière (2023-2033)
- Nouvelle convention de créance remboursable (2023-2025)

3- CONTROLES ET GESTION DES RISQUES

Principaux risques et incertitudes

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

Pour rappel, des recommandations ont été formulées et dès 2021, des actions correctives ont été mises en place sur les Process RH/Informatique (Fiche sortie salarié, le changement du MDP obligatoirement tous les 6 mois …) Communication (Mentions légales des sites internet revues par un avocat expert de la propriété intellectuelle) Fonction finances (2ème RDV annuel sur les concessions en octobre – novembre) Process Projet (Groupe de travail Planning).

Depuis 2023, les équipes de la Fab ont été mobilisées sur le « Process Projet » (ateliers sur les fonctions internes « Assistantes » et « Travaux » et les circuits de signature et les délégations), la réalisation d'un bilan carbone et mise en place d'un plan d'actions sur la société. L'audit de la Chambre Régionale des Comptes a permis d'éprouver les procédures internes mises en place.

Courant 2024, les équipes ont été mobilisées sur l'adaptation continue de la structure par rapport à l'organisation pour assurer la continuité de service interne et externe (ateliers dans le cadre de la réorganisation). A la suite des recommandations émises par l'audit de KPMG, deux audits ont été lancés fin 2024 concernant la contractualisation avec les salariés et le système d'information dont un test d'intrusion.

Contrôle interne

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
033-213300692-20251216-2294-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Date de mise en ligne : 22 décembre 2025

Procédures de lutte contre la corruption

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

- Code de déontologie
- Le code de déontologie a été approuvé par le Conseil d'administration du 8 décembre 2022. Il intègre les principes et les règles de comportements qui doivent guider la société en toutes circonstances. Ils s'inscrivent en parfaite adéquation et complémentarité avec la charte des valeurs des entreprises publiques locales adoptée par la Fédération des Élus des entreprises publiques locales en juillet 2020.
- Par ailleurs, la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3DS » impose aux EPL d'intégrer l'ensemble des préconisations de l'agence française anti-corruption (AFA). Ce code de déontologie entre dans les préconisations de l'AFA.

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

Cartographie des risques

Présentation lors du Conseil d'administration du 21/06/2022 – KPMG, cette cartographie permet d'analyser la manière dont La Fab fonctionne, de déterminer les risques et leur nature, de les décrire en fonction des process mis en œuvre, de les pondérer en fonction de leurs fréquences. Une fois les risques identifiés, la probabilité définie, les actions correctrices ou préventives sont définies en fonction des priorités.

Contrôles externes

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

La Chambre Régionale des Comptes de la Nouvelle Aquitaine (CRC) a notifié à La Fab un contrôle des comptes et de la gestion le 22 novembre 2023.Il s'agit du premier contrôle par la CRC de la structure depuis sa création, il est donc normal que l'établissement le soit, celui-ci gérant de l'argent public. Le contrôle porte sur les 6 derniers exercices : 2018-2023.

Courant 2024, La Fab aura répondu a plus de 80 questions sur 4 questionnaires. La CRC a notifié début septembre son Rapport d'Observations Provisoires [ROP]. De manière synthétique, la CRC n'a fait aucune recommandation, uniquement des observations, qui font l'objet pour certaines d'échanges dans le cadre du rapport provisoire.

Fin 2024, la CRC n'a pas rendu son Rapport d'observations définitives.

4- BILAN DE LA GOUVERNANCE DE L'EPL

Actes les plus importants en 2024 présentés dans les instances

- Changement d'administrateur lors des instances de juin
- Changement de représentant de l'Assemblée Spéciale lors des instances de juin
- Etat d'avancement de la convention recherche actions – QANOPEA
- Présentation de la démarche autour des Gares RER métropolitain
- Mise à jour de l'Etude des capacités budgétaires des ménages

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur
033-213300692-20251216-2294-DE-1-1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2025
Date de mise en ligne : 22 décembre 2025

- Suivi d'activité Contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre régionale des Comptes

Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux

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

La rémunération du directeur général délégué est fixée par le Conseil d'administration conformément à l'article 25 des statuts de la société. Ci-après extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration du 26 juin 2024 : « *La rémunération annuelle du Directeur Général Délégué, mandataire social, est proposée à cent deux mille euros net, complétée par la mutuelle (pas de prime, pas d'intéressement, …).”*

Participation des représentants

Cette demande vise à assurer un pilotage stratégique de l'entreprise par les administrateurs, les représentants de l'Assemblée Spéciale et les actionnaires.

Aussi, il est proposé de prendre acte du rapport annuel du mandataire de l'Assemblée Spéciale au Conseil d'Administration de la FAB pour l'exercice 2023, ci-annexé.

VU l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le rapport de la SPL LA FAB pour son exercice 2024,

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

Article unique : PRENDRE ACTE du rapport annuel du mandataire de l'Assemblée Spéciale au Conseil d'Administration pour l'exercice 2024 présenté par La Fabrique de Bordeaux Métropole.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ :
33 voix POUR

Fait et délibéré le 16 décembre 2025

LE MAIRE, Le/La secrétaire de séance,

Patrick BOBET Armelle BARTHELEMY

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

Exercice 2024

CONTEXTE

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

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

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

RESUME

La Fab dispose d'outils pour œuvrer à la mission confiée par la Métropole depuis 2012, qu'il s'agisse de conventions et d'avances financières dont 12 concessions en cours, d'instances de gouvernance et de travail et de moyens humains (37 personnes).

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

En K€	2024					2023				2023 / 2024	
	Société	Convention foncière	total hors concession	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en K€ hors concession	Var. en %
Chiffre d'affaires	3 580,8	800,3	4 381,1	14 795,6	19 176,7	3 303,0	907,6	11 232,7	15 443,3	3 733,4	24,2%
RESULTAT NET	73,0	36,0	25,0	-	109,0	38,6	23,5	-	62,1	46,9	75,5%

En K€	2024				2023				2023 / 2024	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en €	Var. en %
CAPITAUX PROPRES	2 816	36	-	2 852	2 719	23	-	2 743	109	4%
DETTES	1 143	5 637	31 679	38 459	798	5 636	30 629	37 063	1 395	4%
TOTAL PASSIF	3 958	5 673	113 752	123 383	3 517	5 660	111 257	120 434	2 950	2%

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

En 2024, La Fab poursuit la conduite de ses opérations dans le cadre de l'accord-cadre, de la convention foncière et des 12 concessions notifiées par la métropole. De nouvelles notifications de concessions sont en cours de préparation. Le résultat pour 2024 s'élève à + 109 K€.

Table des matières

1. FICHE RECAPITULATIVE 3
2. ACTIVITES, ACTUALITE, SITUATION FINANCIERE ET EVOLUTION ACTIONNARIALE 3
2.1. Activités de l'Epl 3
2.1.1. Présentation générale 3
2.1.2. Principales activités et opérations de l'année écoulée 3
2.1.3. Perspectives de développement 6
2.2. Situation financière de l'Epl 7
2.2.1. Bilan financier et économique 7
2.2.2. Chiffre d'affaires par activité 8
2.2.3. Résultat de l'année par activité 8
2.3. Evolutions statutaires effectuées dans l'année 9
2.3.1. Modification de l'objet social 9
2.3.2. Evolution de l'actionnariat 9
2.3.3. Autres modifications statutaires 9
3. RELATIONS CONTRACTUELLES ET FINANCIERES ENTRE L'EPL ET LA COLLECTIVITE 9
3.1. Liste des contrats en cours avec la collectivité actionnaire 11
3.2. Avances en compte courant de la collectivité 12
4. CONTROLES ET GESTION DES RISQUES 12
4.1. Principaux risques et incertitudes 12
4.2. Contrôle interne 13
4.2.1. Procédures de lutte contre la corruption 13
4.2.2. Cartographie des risques 13
4.3. Contrôles externes 14
5. BILAN DE LA GOUVERNANCE DE L'EPL 14
5.1. Actionnariat 14
5.2. Les dirigeants 15
5.2.1. Les administrateurs 15
5.2.2. Les représentants à l'Assemblée Spéciale 16
5.2.3. Organisation de la gouvernance 17
5.3. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux 17
5.4. Bilan de la gouvernance 17
5.4.1. Réunions du conseil d'administration et de l'Assemblée Spéciale 18
5.4.2. Participation des représentants 20
5.5. Contrôle analogue 22
5.5.1. Cadre juridique 22
5.5.2. Les statuts et le règlement intérieur 22
5.5.3. Relations de suivi entre Bordeaux Métropole et La Fab 23
ANNEXE 1 : SUIVI CONVENTIONS
ANNEXE 2 : RAPPORT DE GESTION

1. FICHE RECAPITULATIVE *cf tableau excel dans dossier FB MAJ Principaux indicateurs hors concessions*

Identité	
Dénomination sociale :	LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE (La Fab)
Forme juridique :	Société publique locale (SPL)
Date de constitution (immatriculation) :	24/04/2012
Durée :	99 ans
Objet social :	Conduite et développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain et à l'aménagement économique de la métropole bordelaise
Siège social :	Bordeaux Métropole, esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux Cedex
Président du conseil d'administration :	Mme Andréa Kiss (CA du 26/06/2024)
Directeur Général :	M. Jérôme Goze (CA du 26/06/2024)

Capital social et composition en € ***Au 31/12/2024***

Valeur unitaire de l'action : 10 €

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

Principaux indicateurs hors concession ***(en milliers d'euros)***	***2019***	***2020***	***2021***	***2022***	***2023***	***2024***
Chiffre d'affaires hors concession	2 721	2 394	3 154	2 352	3 300	3 580
Résultat d'exploitation	44	32	62	60	25	22
Résultat net (toutes activités confondues)	50	36	58	60	62	109
Effectif au 31/12	34	33	34	35	36	37
Effectif moyen annuel	34	33	33	33	35	36
Capitaux propres	2 527	2 562	2 621	2 680	2 719	2 816

2. ACTIVITES, ACTUALITE, SITUATION FINANCIERE ET EVOLUTION ACTIONNARIALE

2.1. Activités de l'Epl

2.1.1. Présentation générale

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

L'intégration volontaire de préoccupations environnementales et sociétales par l'entreprise

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

2.1.2. Principales activités et opérations de l'année écoulée

L'activité opérationnelle de l'exercice 2024 se résume comme suit (Cf. Annexe 2. Rapport de gestion point 2):

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

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

- Réunions régulières avec les services de BM : opérations de logements bloquées, mise en place des études sur les gares du SERM, mutualisation des fonctions urbaines (parking, bureaux, activités et habitat) et sur les imaginaires liés à la mobilité (intervention commune Bordeaux Métropole/La Fab en juin 2024 aux Rencontres nationales du Management de la Mobilité), échanges sur le niveau de production du BRS
- La Fab impliquée au niveau national dans les travaux du Club Ville Aménagement à travers ses groupes de travail : décarbonation de l'aménagement, prise en compte du climat dans les opérations d'aménagement, acceptabilité des opérations, urbanisme féministe/un urbanisme pour tous
- Travail avec le bureau d'études Adéquation sur l'actualisation de l'étude des capacités des ménages et de leur éligibilité aux différents produits de logement
- La Fab lauréate de l'AMI Plan de transformation des zones commerciales pour les sites de Saint-Médard-en-Jalles Berlincan et Eysines ZAC Carès Cantinolle
- Contribution à la préparation de la revue des projets labellisés Engages pour la Qualité du Logement de Demain (EQLD), organisée par Bordeaux Métropole

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

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

- 10 700 logements sur le Programme (ilots, opérations, concessions)
- 5 184 logements : ensemble de la production sur les ilots (ilots isolés, dans une opération d'aménagement ou dans une concession)
- 2 344 logements livrés
- La Fab missionnée sur 26 sites à des stades divers (dont 3 sites liés aux gares RER)

Ingénierie foncière

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

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

En 2024, des négociations ont été poursuivies dans périmètres de veille notamment sur les communes de Bassens, Eysines, Pessac. 1 biens a été acquis en 2024 sur Mérignac en vue de la réalisation de l'ilot Pichey.

2.1.2.2. Programme « Entreprendre, travailler dans la métropole »

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

- Réunions régulières avec le service du développement économique : échange sur les priorités en matière d'aménagement économique et point d'actualité sur les opérations confiées à La Fab, conséquences des ENAF et du ZAN sur les projets confiés à La Fab
- Evaluation des 2 éditions AIRE dont les conclusions seront diffusées en 2025
- 1ères réflexions sur l'aménagement des secteurs de gare du SERM
- Echanges avec acteurs locaux et nationaux du développement économique et de l'aménagement tels que CMA, In Cité, Invest In Bordeaux, l'A'Urba, le PTRD de Bordeaux Métropole, la CDC et Ville Envie / Proxicommerce ou le Club Ville Aménagement

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

10 opérations activées à des stades divers dont 3 concernant les secteurs de gares RER et 10 sites sur les AMI AIRE 1 et 2.

AIRE : 1ère édition et 2ème édition

- Travail sur plus de 70 000 m² de locaux pour les PME, PMI, artisans et programmation tertiaire sur 11 sites
- 19 572 m² livrés sur 2 sites
- 9 836 m² en travaux sur 1 site
- 2 PC obtenus, soit 20 082 m²
- Commercialisation et travaux en cours sur 3 sites

Ingénierie foncière

Mise au point des conditions des promesses et actes de cession concernant les sites AIRE, avec acquisition de l'ilot Barbère à la Gare d'Ambarès par La Fab auprès de la SNCF en octobre 2024. Des négociations sont également en cours avec l'IRSA sur le secteur d'Ambarès La Grave.

Réemploi

- Participation à la construction de la future feuille de route économie circulaire (benchmark sur le volet économie circulaire du BTP)
- Renforcement des partenariats et des réseaux des acteurs du réemploi sur l'agglomération
- Pilotage de la Base du Réemploi / Mérignac Soleil
    - Ouverture au public janvier 2024
    - Organisation de plusieurs événements et visites avec des acteurs territoriaux autour des sujets de l'économie circulaire
    - Consolidation du montage opérationnel de la gestion future de la BDR en lien avec La Foncière solidaire et les services de Bordeaux Métropole

2.1.2.3. Convention foncière n°2

La convention d'action foncière n°2 2023-2033 a permis en 2024 la recherche de terrains. La convention a permis l'acquisition à fin 2024 de 7 biens pour 4 644 784 € HT et des cessions ont été effectuées.
La Fab gère les biens acquis (surveillance, démolition) en attendant leur cession à des promoteurs, leur transfert à des concessions ou leur rétrocession à Bordeaux Métropole.

2.1.2.4. Concessions d'aménagement

Douze concessions ont été attribuées à La Fab par Bordeaux Métropole depuis 2014. Deux opérations sont en cours de clôture (Le Haillan 5 Chemins et Saint Médard en Jalles Galaxie 4). L'avancement à fin 2024 est le suivant :

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

2.1.2.5. Communication et recherche-développement MS

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

L'année 2024 aura été marquée trois distinctions de La Fab : Lauréate en mars de l'AMI Plan de transformation des zones commerciales ; Lauréate en novembre des Défis urbains pour le projet :

village artisanal Le Bouscat – Godard : Village d'activités sur une ancienne friche, visant à réinsuffler une qualité architecturale et un confort d'usages à la boîte métallique traditionnelle, et à permettre évolutivité et réversibilité. Lauréate de FPU Paris pour la démarche d'économie circulaire Refair

Et en lien avec ses partenaires, La Fab a organisé en mars l'inauguration du « lieu inspiré » Tiers lieu de médiation artistique et créatif dédié aux enfants et aux familles dans la ville du Bouscat – Barrière du Médoc. En juin La Fab a inauguré le village artisanal de la ville du Bouscat quartier Godard ainsi que la pendaison de crémaillère de la Base du réemploi à Mérignac.

- Conventions de recherche

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

Une nouvelle convention de recherche et de développement avec Nobatek-INEF4 pour le développement de modules complémentaires à NEST, permettant l'évaluation Qualité de l'Air et Nature en ville pour Optimiser la Performance Environnementale des Aménagements (QANOPEA).
La Fab a engagé un nouveau développement afin de poursuivre l'évaluation et l'optimisation des ambitions environnementales exprimées dans les projets qui lui sont confiées par les collectivités. Les questions liées à la qualité de l'air extérieur ou bien aux ilots de chaleur urbains sont prégnantes dans les débats actuels sur la fabrique de la ville et nécessitent d'être objectiver afin d'aider les collectivités dans leur prise de décision.
Pour permettre le développement d'un outil d'évaluation de la qualité de l'air (QA), d'un configurateur /sélecteur de Solutions Fondées sur la Nature (SFN) et permettre l'amélioration de l'outil Score Ilots de Chaleur Urbains (ICU), La Fab s'engage avec un consortium de différents partenaires dont le mandataire est Nobatek-INEF4. La signature de la convention présentée en conseil d'administration de décembre 2021 s'est tenue la 18 mars 2022.

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

2.1.3. Perspectives de développement

<u>L'accord-cadre 2021-2026, marchés subséquents 2025</u>
Par délibération du 11 décembre 2020, le conseil de Bordeaux Métropole a validé l'accord-cadre 2021-2026 de mise en œuvre opérationnelle par la Fab de deux programmes :

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

Pour permettre l'exécution annuelle de cet accord-cadre, Bordeaux Métropole a confié 2 marchés subséquents à La Fab pour l'année 2025 (par signature administrative les 13 et 18 février 2025) :

- Marché subséquent N°1, Mise en œuvre opérationnelle du programme « Habiter, s'épanouir » 2025 comprenant les missions :

- Mission 1 : Appui à la collectivité pour l'animation et la coordination du programme,
- Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement
- Mission 3 : Ingénierie foncière

- Marché subséquent N°2, Mise en œuvre opérationnelle du programme « Entreprendre, travailler » 2025 comprenant les missions :
  - Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination du programme,
  - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
  - Mission 3 : Ingénierie foncière
  - Mission 4 : Réemploi

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

2.2. Situation financière de l'Epl

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

2.2.1. Bilan financier et économique

Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie

En K€	2024				2023			
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Capitaux propres retraités	**2 816**	**36**	**-**	**2 852**	**2 719**	**23**	**-**	**2 743**
Dettes à LMT	**0**	**5 637**	**36 948**	**42 585**	**0**	**5 636**	**38 621**	**44 257**
Capitaux permanents	**2 816**	**5 673**	**36 948**	**45 437**	**2 720**	**5 660**	**38 621**	**47 000**
Total des immobilisations	**43**	**-**	**-**	**43**	**58**	**-**	**-**	**58**
Fonds de roulement (FR)	**2 773**	**5 673**	**36 948**	**45 394**	**2 661**	**5 660**	**38 621**	**46 942**
Stocks	-	3 198	89 975	93 172	-	2 022	84 891	86 913
Créances	1 473	1	290	1 764	396	-	89	485
Autres actifs circulants	103	86	16 982	17 172	133	18	13 271	13 422
Actifs circulant	**1 576**	**3 285**	**107 247**	**112 108**	**529**	**2 040**	**98 251**	**100 820**
Dettes circulantes	**1 142**	**-**	**76 804**	**77 946**	**798**	**-**	**72 636**	**73 434**
Besoin en fonds de roulement (BFR)	**434**	**3 285**	**30 443**	**34 162**	**-269**	**2 040**	**25 615**	**27 387**
Trésorerie nette (TN = FR-BFR)	**2 339**	**2 388**	**6 505**	**11 232**	**2 931**	**3 619**	**13 005**	**19 555**

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

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

A fin 2024, l'activité Société a un besoin en fonds de roulement (le montant est positif car les créances non encaissées sont plus élevées que les dettes à régler). Il s'agit d'un besoin temporaire, les créances (auprès de Bordeaux Métropole) ayant été encaissées début 2025.

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

Les trésoreries des activités sont positives pour un montant global de + 11 232 K€ et se décomposent :

- Pour la société par une trésorerie nette de + 2 339 K€,
- Pour la convention foncière par une trésorerie nette de + 2 388 K€,
- Pour les concessions par une trésorerie nette de + 6 505 K€

Endettement

En K€	2024				2023			
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Capitaux propres retraités	2 816	36	-	2 852	2 719	23	-	2 743
Dettes à LMT	0	5 637	36 948	42 585	0	5 636	38 621	44 257
Capitaux permanents	2 816	5 673	36 948	45 437	2 720	5 660	38 621	47 000
Ratio d'endettement net	0	NA	NA		0	NA	NA	

Dettes à LMT : Dettes à Long et moyen terme

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

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

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

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

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

Suivi du montant des avances par concession

En K€	2024				2023			
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Avance en compte courant		5 500		5 500		5 500		5 500
								-
Le Bouscat Libération centre ville			300	300			300	300
Eysines ZAC Carès Cantinolle			2 634	2 634			2 634	2 634
BVO ZAC Route de Toulouse			15 000	15 000			13 900	13 900
Mérignac Marne			8 700	8 700			2 100	2 100
Le Haillan 5 Chemins				-			6 700	6 700
Bruges Petit Bruges			3 300	3 300			3 300	3 300
Avances de Bordeaux métropole	-	5 500	29 934	35 434	-	5 500	28 934	34 434

Une réunion annuelle est organisée chaque année entre La Fab et les services des finances de la métropole pour suivre les évolutions des trésoreries des concessions et le pilotage des avances versées. La réunion s'est tenue le 23 mai 2024.

2.2.2. Chiffre d'affaires par activité

En K€	2024				2023				2023 / 2024	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en K€ hors concession	Var. en %
Production vendue	-	787,9	14 795,6	15 583,4	-	907,1	11 232,7	12 139,8	3 443,6	28,4%
Vente de marchandises	3 580,8	12,4	-	3 593,2	3 303,0	0,5	-	3 303,5	289,7	8,8%
Chiffre d'affaires	3 580,8	800,3	14 795,6	19 176,7	3 303,0	907,6	11 232,7	15 443,3	3 733,4	24,2%

Le chiffre d'affaires varie entre 2024 et 2023 sur les activités de la Société (augmentation de l'ingénierie en phase pré-opérationnelle) et de la convention foncière (vente de terrains en valeur moins importante qu'en 2023) mais il varie principalement du fait de l'activité des concessions. La production vendue varie chaque année en fonction des recettes intervenues dans l'année pour chacune des concessions. En 2024, les recettes constatées sont détaillées en pages 41 et 42 du rapport de gestion.

2.2.3. Résultat de l'année par activité

En K€	2024				2023				2023 / 2024	
	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Société	Convention foncière	Concessions	Total	Var. en K€ hors concession	Var. en %
PRODUITS D'EXPLOITATION	5 422,1	1 976,2	35 377,5	42 775,9	5 185,4	711,2	44 620,2	50 516,8	236,7	0,5%
CHARGES D'EXPLOITATION	5 400,0	1 976,6	35 377,5	42 754,2	5 160,4	711,5	44 620,2	50 492,0	239,6	0,5%
RESULTAT D'EXPLOITATION	22,1	- 0,5	-	21,7	25,0	- 0,3	-	24,7	- 3,1	-12,3%
RESULTAT FINANCIER	89,3	36,4	-	125,8	35,6	23,7	-	59,4	66,4	111,8%
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	111,5	36,0	-	147,4	60,6	23,5	-	84,1	63,3	75,3%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Impôts sur les bénéfices	38,4	-	-	38,4	22,0	-	-	22,0	16,4	
RESULTAT NET	73,0	36,0	-	109,0	38,6	23,5	-	62,1	46,9	75,5%

Le résultat net de La Fab en 2024 est en augmentation (+46,9 K€) et reste proche de l'équilibre (+ 109 K€) en cohérence avec son activité.

2.3. Evolutions statutaires effectuées dans l'année

2.3.1. Modification de l'objet social

Pas de modification en 2024.

2.3.2. Evolution de l'actionnariat

Pas de modification en 2024.

2.3.3. Autres modifications statutaires

Pas de modification en 2024.

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

Faits marquants depuis 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

Un accord cadre relatif à l'opération 50 000 logements entre la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes (CEAPC), Bordeaux Métropole et La Fab est conclu le 5 février 2016 pour une période allant

jusqu'au 31 janvier 2018. Il définit les conditions dans lesquelles la CEAPC pourra intervenir pour accompagner financièrement Bordeaux Métropole et La Fab.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le processus de réorganisation de l'entreprise, engagé à l'automne 2022 et accompagné par le bureau de conseil Plein Sens, s'est poursuivi en 2023 sur les processus de projets, l'organisation en matière de suivi de travaux, sur les circuits de diffusion de l'information, sur les modalités du rendu compte et enfin sur la mise en place d'un dispositif de délégation de signature. Cela doit déboucher sur une

organisation devant améliorer le service rendu tant en interne qu'en externe courant 2024.

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

En 2024 : La CRC a notifié début septembre son Rapport d'Observations Provisoires [ROP] qui revêt un caractère confidentiel. La Fab a répondu à ce Rapport le 2 octobre et la CRC a notifié son Rapport d'Observations Définitives [ROD] le 19 décembre. Ce rapport définitif est soumis à la contradiction de La Fab, contradiction qui sera annexée formellement au rapport définitif. La Fab a un mois pour y répondre. Ce Rapport d'Observations Définitives sera ensuite présenté et débattu en Conseil d'administration, et devra être également présenté, pour information, au sein des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires.

A ce stade, de manière synthétique, la CRC fait état d'une seule recommandation déjà partiellement mise en œuvre. La Fab se fait accompagner par un cabinet de juristes, qui est également le conseil de la Fédération des élus des Entreprises Publiques Locales.

3.1. Liste des contrats en cours avec la collectivité actionnaire

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

Suivi des conventions en lien avec la société

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

3.1.2 Convention de créance remboursable avec Bordeaux Métropole adossée à la deuxième convention d'acquisitions foncières (3.1.1-2) – Période 2023-2025

3.1.3 Convention d'échanges de données numériques avec Bordeaux Métropole

3.1.4 Accord-cadre 2021-2026 et marchés subséquents 2024 pour la mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » avec La Fab

Suivi des conventions en lien avec les concessions d'aménagement

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

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

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

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

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

3.1.10 Concession d'aménagement économique pour la réalisation de l'opération « Le Haillan – Cinq

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Avances en compte courant de la collectivité

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

4. CONTROLES ET GESTION DES RISQUES

4.1. Principaux risques et incertitudes

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

Fonctions transverses				
Sous process	Libellé du risque	Risque Brut		Risques Net / Risque résiduel
		Impact	Probabilité	
DEONTOLOGIE CONFORMITE CONTRÔLE INTERNE	Risque de conflits d'intérêts	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	2- Moyen
	Risque de corruption ou d'atteinte à la probité	3- Fort	2- Probable	2- Moyen
	Risque de non conformité réglementaire	3- Fort	2- Probable	3 - Majeur
	Risque lié au contrôle des prestataires	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque lié à l'absence / défaillance du dispositif de contrôle interne	3- Fort	2- Probable	2- Moyen
RESSOURCES HUMAINES	Risque lié au turnover et au recrutement	1- Faible	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque juridique lié à la contractualisation avec les salariés	2- Modéré	2- Probable	2- Moyen
	Risque lié à l'arrivée / à la sortie d'un collaborateur : absence de paramétrage du poste de travail, non remise des documents obligatroires / déontologiques, absence de contrôle de restitution du matériel etc	2- Modéré	2- Probable	2- Moyen
	Risque lié à la gestion des carrières et au respect des obligations légales en matière d'entretien professionnel, de formation etc	2- Modéré	2- Probable	1- Faible
	Risque lié au non-respect des obligations légales en matière de gestion du temps des salariés	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
RESSOURCES HUMAINES	Risque lié à la prise de congés / l'absence d'un collaborateur ("homme clé")	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque d'erreur lié à la réalisation de la paie	2- Modéré	3- Très Probable	2- Moyen
	Non respect des obligations légales en matière de vie sociale de l'entreprise	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque lié aux litiges et contentieux avec le personnel	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
COMMUNICATION EXTERNE	Risque lié au site Internet de la FAB	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque de communication externe inappropriée / illégale, potentiellement non conforme aux règles du code électoral	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	1- Faible

Sous process	Libellé du risque	Risque Brut		Risques Net / Risque résiduel
		Impact	Probabilité	
FONCTION FINANCE	Risque lié au non respect du processus d'engagement de dépenses	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque lié à la gestion des paiements (erreurs, fraude...)	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	2- Moyen
	Risque lié à l'utilisation frauduleuses de moyens mis à disposition par la FAB	1- Faible	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque lié au pilotage financier et à l'équilibre financier des opérations	3- Fort	2- Probable	2- Moyen
	Risque lié à l'inexactitude de l'information financière	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque lié au processus d'encaissement et de sum des créances	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque de liquidité	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
FONCTION INFORMATIQUE	Risque lié à la cybersécurité	3- Fort	2- Probable	3 - Majeur
	Risque lié à la gestion des changements et des projets	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
	Risque lié à la gestion des accès aux programmes et aux données	3- Fort	2- Probable	3 - Majeur
	Risque lié à la gestion des incidents utilisateurs et des problèmes	2- Modéré	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
FONCTION INFORMATIQUE	Risque lié à l'hébergement et la sécurité physique	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	2- Moyen
	Risque lié aux sauvegardes et restauration des données	3- Fort	2- Probable	2- Moyen
	Risque lié à la défaillance du PCA	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	2- Moyen
Pilotage				
STRATEGIE	Risque lié à la définition de la stratégie et/ou à la non atteinte des objectifs stratégiques	3- Fort	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
ORGANISATION	Risque lié à la planification des équipes	1- Faible	1- Rare / Peu Probable	1- Faible
EXTERNE	Risque lié à un changement fort de politique	3- Fort	2- Probable	3 - Majeur
ROLES ET RESPONSABILITES	Risque lié à une mauvaise compréhension des rôles et responsabilités de la FAB dans le cadre des ilots notamment	2- Modéré	2- Probable	2- Moyen
COMMUNICATION	Risque de non-transmission de l'information en interne auprès des différents services de la FAB et en externe auprès des collectivités et de BM	2- Modéré	2- Probable	2- Moyen

Pour rappel, des recommandations ont été formulées et dès 2021, des actions correctives ont été mises en place sur les Process RH/Informatique (Fiche sortie salarié, le changement du MDP obligatoirement tous les 6 mois …) Communication (Mentions légales des sites internet revues par un avocat expert de la propriété intellectuelle) Fonction finances (2ème RDV annuel sur les concessions en octobre – novembre) Process Projet (Groupe de travail Planning).
En 2023, les équipes de la Fab ont été mobilisées sur le « Process Projet » (ateliers sur les fonctions internes « Assistantes » et « Travaux » et les circuits de signature et les délégations), la réalisation d'un bilan carbone et mise en place d'un plan d'actions sur la société. L'audit de la Chambre Régionale des Comptes a permis d'éprouver les procédures internes mises en place.
Courant 2024, les équipes ont été mobilisées sur l'adaptation continue de la structure par rapport à l'organisation pour assurer la continuité de service interne et externe (ateliers dans le cadre de la réorganisation). A la suite des recommandations émises par l'audit de KPMG, deux audits ont été lancés fin 2024 concernant la contractualisation avec les salariés et le système d'information dont un test d'intrusion.

4.2. Contrôle interne

4.2.1. Procédures de lutte contre la corruption

- Procédures et règles internes

Depuis sa création, La Fab a mis en place **certaines actions de contrôle** et rédigé un **corpus documentaire** pour une partie des fonctions (notamment financières) permettant de pallier certains risques.
Au niveau opérationnel, une mission d'accompagnement à **l'organisation du suivi des projets** avait été menée avec un cabinet spécialisé donnant lieu à des recommandations en termes d'outils de suivi.
Par ailleurs, des **comités et des instances** ont été mises en place à différents niveaux afin d'assurer un pilotage de l'activité.
Depuis fin 2022, La Fab fait appel à un cabinet de conseil pour accompagner son organisation devant améliorer le service rendu tant en interne qu'en externe et notamment en termes de processus de projets, de suivi de travaux, de circuit de diffusion de l'information, des modalités du rendu compte et sur la mise en place d'un dispositif de délégation de signature (cf point 4.1 Mobilisation des équipes).

- Code de déontologie

Les principes qui figurent dans ce code constituent, au-delà des obligations légales et règlementaires, le socle commun des règles de comportements et pratiques qui doivent guider la société en toutes circonstances. Ils s'inscrivent en parfaite adéquation et complémentarité avec la charte des valeurs des entreprises publiques locales adoptée par la Fédération des Élus des entreprises publiques locales en juillet 2020.
Par ailleurs, la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3DS » impose aux EPL d'intégrer l'ensemble des préconisations de l'agence française anti-corruption (AFA). Ce code de déontologie entre dans les préconisations de l'AFA.
Ce code de déontologie exprime le sens général et les principes que chacun, personnellement, s'engage à respecter dans le cadre des missions qui lui incombent.
Il s'inscrit dans une démarche continue d'amélioration des pratiques professionnelles. Il est porté par la société et s'adresse à chaque collaborateur et dirigeant qui y travaillent, y compris à titre temporaire, La Fab s'assurant que tous en ont pris connaissance.
Le code de déontologie a été approuvé par le Conseil d'administration du 8 décembre 2022.

- Formation « Probité et déontologie »

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

4.2.2. Cartographie des risques

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

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

- Fonctions transverses
  - Déontologie conformité contrôle interne
  - Ressources Humaines
  - Communication externe
  - Fonction Finances
  - Fonction Informatique
- Pilotage
  - Stratégie
  - Organisation
  - Externe
  - Rôles et Responsabilités
  - Communication
- Gestion d'un projet : étapes détaillées
- Gestion d'un projet : risques transversaux
  - Juridique
  - Pilotage projet
  - Communication et coordination
  - Planning

4.3. Contrôles externes

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

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

Courant 2024, La Fab aura répondu a plus de 80 questions sur 4 questionnaires. Des échanges ont eu lieu avec la direction de La Fab, avec Bordeaux Métropole (actionnaire majoritaire) et avec les Présidents de La Fab durant la période 2018-2023 (Mme Bost et M. Mangon) pour clore ce contrôle. La CRC a notifié début septembre son Rapport d'Observations Provisoires [ROP] qui a fait l'objet d'échanges avec La Fab durant un mois avec une réponse attendue par la CRC pour le 2 octobre.

De manière synthétique, la CRC n'a fait aucune recommandation, uniquement des observations, qui font l'objet pour certaines d'échanges dans le cadre du rapport provisoire. Pour mémoire, La Fab s'est fait accompagner par un cabinet de juristes, qui est également le conseil de la Fédération des élus des Entreprises Publiques Locales.

Fin 2024, la CRC n'a pas rendu son Rapport d'observations définitives.

5. BILAN DE LA GOUVERNANCE DE L'EPL

5.1. Actionnariat

Le capital est intégralement détenu par des actionnaires publics, Bordeaux Métropole et les 29 communes qui la composent.

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

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

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

5.2. Les dirigeants

5.2.1. Les administrateurs

Le Conseil d'administration est composé de la manière suivante au 31 décembre 2024 :

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

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

- Conseil d'administration du 26 juin 2024 : Mme. Kiss en tant que Présidente en remplacement de Mme. Bost

5.2.2. Les représentants à l'Assemblée Spéciale

L'Assemblée Spéciale se compose de la manière suivante au 31 décembre 2024 :

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

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

- Assemblée Spéciale du 26 juin 2024 : Ambarès et Lagrave : Alain Casaurang en remplacement de Gérard Lagofun et de Saint-Vincent-de-Paul : Thierry Ricci en remplacement de Gilles Beraud-Sudreau

5.2.3. Organisation de la gouvernance

La Présidente du Conseil d'administration, Madame Andréa Kiss représentante de Bordeaux Métropole, a été désignée par délibération du Conseil d'administration le 26 juin 2024, pour la durée de son mandat d'administratrice.

Le Conseil d'administration du 26 juin 2024 décide d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de directeur général. Le Conseil d'administration désigne Monsieur Jérôme Goze en tant que Directeur Général pour une durée de 2 ans et 2 mois (Détachement) et l'investit des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société.

5.3. Rémunération et avantages des représentants et des mandataires sociaux

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

La rémunération du directeur général est fixée par le Conseil d'administration conformément à l'article 25 des statuts de la société. Ci-après extrait du Procès-verbal du Conseil d'administration du 26 juin 2024 : « *La rémunération annuelle du Directeur Général, mandataire social, est proposée à cent deux mille euros net, complétée par la mutuelle (pas de prime, pas d'intéressement, …).”*

5.4. Bilan de la gouvernance

Les points principaux de la vie sociale de la société portant sur l'exercice 2024 peuvent être

présentés sous une forme synthétique dans le tableau suivant :

Réunions des organes sociaux	**2024**
Nombre de réunions du Conseil d'administration (CA) Nombre de réunions de l'Assemblée Spéciale (AS) Nombre de réunions de l'Assemblée générale ordinaire (AGO) Nombre de réunions de l'Assemblée générale extraordinaire (AGE)	4 4 1 0

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

Principales décisions		
en réunion du	en date du	nature de la décision prise
AS	28/03/24	Approbation du PV de l'Assemblée Spéciale du 12/12/23 Approbation des comptes de l'exercice 2023 Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2023 Présentation des conventions réglementées Présentation du projet de résolutions à présenter à l'AGO approuvant les comptes Présentation des ajustements des seuils de mise en concurrence et organisation interne Présentation du mandat du directeur général délégué Présentation du contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre régionale des Comptes Présentation du Marché subséquent 2024 - Programme Habiter, s'épanouir Suivi d'activité
CA	28/03/24	Approbation du PV du Conseil d'administration du 12/12/23 Approbation des comptes de l'exercice 2023 Approbation du rapport de gestion de l'exercice 2023 Présentation des conventions réglementées Présentation du projet de résolutions à présenter à l'AGO approuvant les comptes Approbation des seuils de mise en concurrence et organisation interne Présentation du mandat du directeur général délégué Présentation du contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre régionale des Comptes Présentation du Marché subséquent 2024 - Programme Habiter, s'épanouir Suivi d'activité Suivi des marchés
AS	26/06/24	Prise d'acte de la désignation du nouveau représentant d'Ambarès et Lagrave Approbation du PV de l'Assemblée Spéciale du 28/03/24 Présentation du contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre régionale des Comptes Présentation des Comptes Rendus Financiers et d'Activités 2023 des concessions des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » et du projet de Bilan de clôture de la concession Le Haillan – 5 chemins Avenant n°6 au Traité de concession Le Bouscat - Libération centre-ville Avenant n°3 au Traité de concession Bruges - Petit Bruges

		Avenant n°3 au Traité de concession Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse Avancement des recommandations de la cartographie des risques Etat d'avancement de la convention recherche actions - QANOPEA Suivi d'activité
CA	26/06/24	Prise d'acte de la désignation d'une nouvelle administratrice représentant Bordeaux Métropole Approbation de la nomination de la Présidente Modalité d'exercice et nomination de la Direction Générale Approbation du PV du Conseil d'administration 28/03/24 Présentation du contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre régionale des Comptes Présentation des Comptes Rendus Financiers et d'Activités 2023 des concessions des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » et du projet de Bilan de clôture de la concession Le Haillan – 5 chemins Avenant n°6 au Traité de concession Le Bouscat - Libération centre-ville Avenant n°3 au Traité de concession Bruges - Petit Bruges Avenant n°3 au Traité de concession Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse Avancement des recommandations de la cartographie des risques Etat d'avancement de la convention recherche actions - QANOPEA Suivi d'activité Suivi des marchés
AG Ordinaire	26/06/24	Approbation du rapport de gestion du CA au titre de l'exercice 2023 Présentation des comptes de l'exercice 2022 et du rapport général du commissaire aux comptes puis approbation des comptes. Constat de l'existence d'un résultat de + 62 102,91 € et décision d'affectation de 3 105,15€ à la réserve légale et du solde du résultat au report à nouveau.
AS	19/09/24	Approbation du PV de l'Assemblée Spéciale du 26/06/24 Approbation du « Rapport du mandataire de l'Assemblée Spéciale au Conseil d'administration de La Fab – Exercice 2023 » Présentation du contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre Régionale des Comptes Présentation des Marchés subséquents 2025 : Méthode et calendrier Présentation de la démarche autour des Gares RER métropolitain Suivi d'activité
CA	19/09/24	Approbation du PV du Conseil d'administration du 26/06/24 Présentation du contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre Régionale des Comptes Présentation des Marchés subséquents 2025 : Méthode et calendrier Présentation de la démarche autour des Gares RER métropolitain Suivi d'activité Suivi des marchés
AS	12/12/24	Approbation du PV de l'Assemblée Spéciale du 19/09/24 Approbation du CFRA 2023 et avenant de Mérignac Soleil Présentation des Marchés subséquents 2025 entre Bordeaux Métropole et La Fab Présentation des comptes prévisionnels 2024 et Budget 2025 Présentation du rapport annuel sur la Convention foncière Contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre régionale des Comptes Mise à jour de l'Etude des capacités budgétaires des ménages

		Suivi d'activité
CA	12/12/24	Approbation du PV du Conseil d'administration du 19/09/24 Approbation du CFRA 2023 et avenant de Mérignac Soleil Présentation des Marchés subséquents 2025 entre Bordeaux Métropole et La Fab Présentation des comptes prévisionnels 2024 et Budget 2025 Présentation du rapport annuel sur la Convention foncière Contrôle des comptes et de la gestion par la Chambre régionale des Comptes Mise à jour de l'Etude des capacités budgétaires des ménages Suivi d'activité Suivi des marchés

5.4.2. Participation des représentants

Mandataire - Membre du Conseil d'administration	Collectivité	28/03/24	26/06/24	19/09/24	12/12/24	Nb séances	Tx de présence
Représentants de Bordeaux Métropole							
Mme Andréa Kiss - Présidente	Bordeaux Métropole		1	1	1	3	100%
Mme Marie-Claude Noël - Vice Présidente	Bordeaux Métropole	1	0	0	0	4	25%
Mme Pascale Bru	Bordeaux Métropole	1	0	1	0	4	50%
Mme Typhaine Cornacchiari	Bordeaux Métropole	1	1	1	0	4	75%
M. Jacques Mangon	Bordeaux Métropole	1	0	0	0	4	25%
M. Jérôme Pescina	Bordeaux Métropole	1	0	1	1	4	75%
M. Jean-Jacques Puyobrau	Bordeaux Métropole	0	0	0	0	4	0%
M. Benoit Rautureau	Bordeaux Métropole	1	0	0	0	4	25%
M. Bastien Rivières	Bordeaux Métropole	0	1	0	0	4	25%
Mme Nadia Saadi	Bordeaux Métropole	0	1	1	1	4	75%
Représentant de Bordeaux							
M. Jean-Baptiste Thony (depuis 09/23)	Bordeaux	1	0	1	1	4	75%
Représentant de Mérignac							
M. Thierry Trijoulet	Mérignac	0	1	1	1	4	75%
Représentant de Pessac							
M. Ludovic Bideau	Pessac	1	1	0	1	4	75%
Représentants de l'Assemblée Spéciale							
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Assemblée Spéciale	1	0	0	1	4	50%
Mme Anne Lépine	Assemblée Spéciale	1	1	1	1	4	100%
M. Gwénaël Lamarque	Assemblée Spéciale	1	1	1	1	4	100%
M. Alexandre Rubio	Assemblée Spéciale	1	0	1	1	4	75%
M. Jean Touzeau	Assemblée Spéciale	1	1	0	0	4	50%
Anciens admnistrateurs							
En attente de la délibération de la commune	*Bordeaux*	*0*	*0*			*2*	*0%*
Total	**18**	**13**	**9**	**10**	**10**		

Mandataire - Membre de l'Assemblée Spéciale	Collectivité	28/03/24	26/06/24	19/09/24	12/12/24	Nb séances	Tx de présence
M. Alexandre Rubiot - Président	Bassens	1	0	1	1	4	75%
M. Alain Casaurang	Ambarès et Lagrave		0	0	0	3	0%
M. Gilbert Dodogaray	Ambès	0	0	0	0	4	0%
M. Thierry Lureaud	Artigues-près-Bordeaux	0	0	0	0	4	0%
M. Olivier Goudichaud	Bègles	0	0	0	0	4	0%
Mme Véronique Ferreira	Blanquefort	0	0	0	0	4	0%
M. Henri Maillot	Bouliac	0	0	0	0	4	0%
Mme Brigitte Terraza	Bruges	0	0	1	0	4	25%
M. Arnaud Coulet	Carbon-Blanc	0	0	0	0	4	0%
Mme Anne Lépine	Cenon	1	1	1	1	4	100%
Mme Evelyne Frénais	Eysines	1	1	0	1	4	75%
M. Jean-Jacques Puyobrau	Floirac	0	0	0	0	4	0%
Mme Stéphanie Ortola	Gradignan	0	0	0	0	4	0%
M. Gwénaël Lamarque	Le Bouscat	0	1	1	1	4	75%
Mme Monique Dardaud	Le Haillan	1	1	1	1	4	100%
Mme Marie Fabre	Le Taillan-Médoc	1	1	1	1	4	100%
M. Jean Touzeau	Lormont	1	1	0	0	4	50%
M. Jérôme Pescina	Martignas-sur-Jalle	1	0	0	1	4	50%
Mme Béatrice de François	Parempuyre	1	0	0	0	4	25%
M. Francis Riether	Saint-Aubin-de-Médoc	0	0	0	0	4	0%
M. Jacky Bachelier	Saint-Louis-de-Montferrand	0	0	0	0	4	0%
M. Jean-Luc Trichard	Saint-Médard-en-Jalles	1	1	0	1	4	75%
M. Thierry Ricci	Saint-Vincent-de-Paul		0	0	0	3	0%
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Talence	1	0	0	1	4	50%
M. Michel Poignonec	Villenave d'Ornon	0	0	0	0	4	0%
Anciens membres de l'Assemblée Spéciale							
M. Gérard Lagofun	*Ambarès-et-Lagrave*	*0*				*1*	*0%*
M. Gilles Beraud Sudreau	*Saint-Vincent-de-Paul*	*0*				*1*	*0%*
Total	**25**	**10**	**7**	**6**	**9**		

Actionnaires - Membre de l'Assemblée Générale	Collectivité	26/06/24	Nb séances	Tx de présence
Mme Andréa Kiss - Présidente	Bordeaux Métropole	1	1	100%
M. Alain Casaurang	Ambarès et Lagrave	0	1	0%
M. Gilbert Dodogaray	Ambès	0	1	0%
M. Thierry Lureaud	Artigues-près-Bordeaux	0	1	0%
M. Alexandre Rubiot	Bassens	0	1	0%
M. Olivier Goudichaud	Bègles	0	1	0%
Mme Véronique Ferreira	Blanquefort	0	1	0%
Le Maire	Bordeaux	0	1	0%
M. Henri Maillot	Bouliac	0	1	0%
Mme Brigitte Terraza	Bruges	0	1	0%
M. Arnaud Coulet	Carbon-Blanc	0	1	0%
Mme Anne Lépine	Cenon	1	1	100%
Mme Evelyne Frénais	Eysines	1	1	100%
M. Jean-Jacques Puyobrau	Floirac	0	1	0%
Mme Stéphanie Ortola	Gradignan	0	1	0%
M. Gwénaël Lamarque	Le Bouscat	1	1	100%
Mme Andréa Kiss	Le Haillan	0	1	0%
Mme Marie Fabre	Le Taillan-Médoc	1	1	100%
M. Jean Touzeau	Lormont	1	1	100%
M. Jérôme Pescina	Martignas-sur-Jalle	0	1	0%
M. Thierry Trijoulet	Mérignac	1	1	100%
M. Bernard de Souza	Parempuyre	0	1	0%
M. Ludovic Bideau	Pessac	1	1	100%
M. Francis Riether	Saint-Aubin-de-Médoc	1	1	100%
M. Jacky Bachelier	Saint-Louis-de-Montferrand	0	1	0%
M. Jean-Luc Trichard	Saint-Médard-en-Jalles	1	1	100%
M. Thierry Ricci	Saint-Vincent-de-Paul	0	1	0%
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	Talence	0	1	0%
M. Michel Poignonec	Villenave d'Ornon	0	1	0%
Total	**29**	**10**		

5.5. Contrôle analogue

5.5.1. Cadre juridique

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

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

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

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

5.5.2. Les statuts et le règlement intérieur

L'article 31 des statuts en vigueur de La Fab traite du contrôle exercé par les collectivités sur trois niveaux de fonctionnement de la société : orientations stratégiques, vie sociale, activité opérationnelle. **Afin de tenir compte des évolutions réglementaires et jurisprudentielles évoquées ci-avant qui limitent le contrôle analogue aux 2 axes suivants, un travail a été mené sur le règlement intérieur de la SPL :**

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

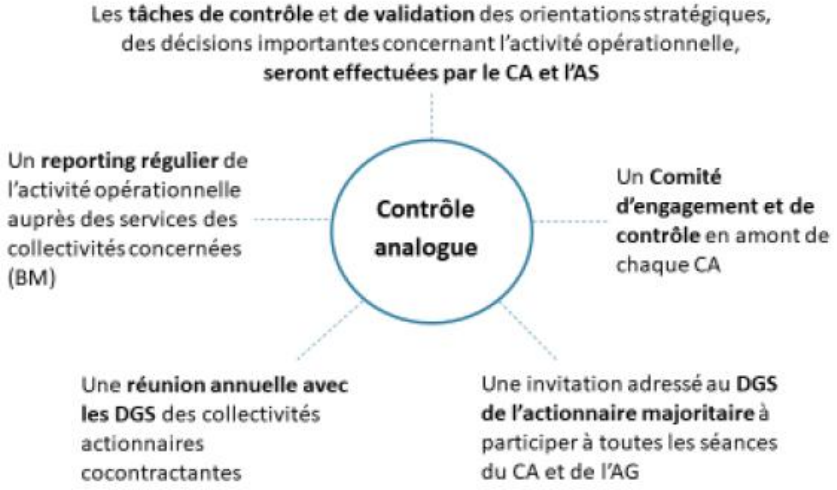
Dans ce contexte, le contrôle analogue ne porte plus sur ce qui relève de la vie sociale. *Le contrôle analogue exercé par les Collectivités s'effectuera par l'intermédiaire de leurs représentants au CA, avec l'appui, le cas échéant de leurs services*.

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

- D'un **Comité d'engagement et de contrôle (CEC)**, composé de 5 représentants des collectivités actionnaires désignés par le CA, des représentants de la société (Président, Directeur général délégué), Directeur général des services (DGS) de Bordeaux Métropole. Ce comité peut être élargi au maire d'une commune dès lors qu'un projet sur cette commune fait l'objet d'un examen. Le rôle du CEC est consultatif ; il doit se réunir au moins tous les 3 mois, en amont de chaque Conseil d'administration.
  En 2024, il s'est réuni par 4 fois.
  Les CEC ont abordé en 2024 des sujets divers tels que le suivi de l'avancement des opérations, les nouvelles conventions et leurs avenants, la prospective foncière, le suivi des marchés subséquents en cours et la prévision des marchés subséquents 2025, les prévisions budgétaires.
- De réunions du **Conseil d'administration** fixées à 3 séances au moins par an, ce qui est conforme en 2024 (4 séances).
- De réunions en **Assemblées spéciales** composées des collectivités non représentées directement au Conseil d'administration. L'AS se tient de manière concomitante à la réunion du Conseil depuis 2018, ce qui est conforme en 2024 (4 séances).
- D'une **Assemblée générale ordinaire** d'approbation des comptes, ce qui est conforme en 2024 (1 séance).
- D'une **réunion annuelle des DGS des collectivités cocontractantes**. Pour l'exercice concerné, cette réunion s'est tenue le 30/05/2024.
- De « **reportings » réguliers de l'activité opérationnelle auprès des services des**

collectivités concernées (Bordeaux Métropole). Ce document fait l'objet d'un échange avec les services de Bordeaux Métropole (Direction générale de l'Aménagement) et le Comité d'engagement et de contrôle.

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



5.5.3. Relations de suivi entre Bordeaux Métropole et La Fab

Le suivi opérationnel et financier des concessions en cours a été présenté le 23 mai 2024 par la direction de La Fab à l'attention des services financiers de Bordeaux Métropole.

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

Conventions règlementées	Signataires de la convention	N° délibération BM	Date délibération BM	Signature	Durée	Date fin de la convention	En cours ou terminé	Objet de la convention	Montant consenti (avances, garanties d'emprunts, participations)	Montant reçu par la SPL au 31/12/2024	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2024	Avancement au 31/12/2024
Suivi des conventions en lien avec la société												
3.1.1 Convention permettant de prévoir les modalités d'acquisition et de portage foncier sur les périmètres d'intervention de La Fab dans le cadre des programmes "Habiter, s'épanouir" et "Entreprendre, travailler"	BM / LA FAB	2023/004	27/01/2023	01/03/2023	10 ans	27/01/2033	En cours	Prévoir les modalités d'acquisition et de portage foncier sur les périmétres d'intervention de La Fab				Montant cumulé des acquisitions = 13,988 M€ (dont 1 886 K€ en 202) pour 19 biens Montant cumulé des cessions et transferts = 10,901 M€ (dont 771 K€ en 2025) pour 14 biens.
3.1.2 Convention de créance (ou avance) remboursable	BM / LA FAB	2023/306	30/06/2023	04/08/2023	2 ans reconductible 2 ans	31/05/2025	En cours	Avance accordée par BM pour permetttre à la SPL de financer les acquisitions réalisées dans le cadre de la convention d'actions foncières	Montant maximum de 15 M€ Acomptes versés au fur et à mesure des besoins	5,5 M€ (versé en 2023)	5,5 M€	
3.1.3 Echanges de données numériques	BM / LA FAB	2013/0710	27/09/2013	10/10/2013	5 ans	10/10/2018	Terminé	Convention de prestations de services permettant la mise à disposition mutuelle et gratuite de données numériques issues des systèmes d'information géographiques (SIG)				
		reconduction expresse 4/09/2023			5 ans	10/10/2028	En cours					
3.1.4 Accord-cadre BM-La Fab 2021-2026 pour la mise en œuvre opérationnelle	BM / LA FAB	2020/492	18/12/2020	23/12/2020	6 ans	31/12/2026	En cours	Définir les conditions d'un accord cadre pour la période 2021 à 2026 sur les missions suivantes : - M1 mission d'appui pour l'animation et la coordination des programmes - M2 préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement, - M3 Ingénierie foncière.	20 000 000 € HT affectés à 60 % soit 12 M€ au programme Habiter à 40 % soit 8 M€ au programme Entreprendre			
3.1.4 Marché Subséquent 2024	BM / LA FAB	Signature administrative	N/A	12 et 28/02/2024	1 an	31/12/2024	Terminé	Marchés subséquents 2024	3,580 M€ répartis en programme : "Habiter, s'épanouir..." = 2,160 M€ "Entreprendre, travailler..." = 1,420 M€	3,580 M€ répartis en programme : "Habiter, s'épanouir..." = 2,160 M€ "Entreprendre, travailler..." = 1,420 M€		
Suivi des conventions en lien avec les concessions												
3.1.5 Le Bouscat – Libération – Centre-ville	BM / LA FAB	2014/0657	31/10/2014	26/11/2014	6 ans	15/12/2020	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. 39 940 m2 de SP dont : 29 090 m2 de SP de logements, 5 400 m2 de résidences séniors, 5 450 m2 de SP de commerces et activités.	Montant prévisionnel = 6,320 M€ HT dont Participation BM : 5,877 M€ Rémunération de l'aménageur : 384 K€ Echancier annuel 64K€ par an	Participation versée BM = 6,376 M€ HT dont 0 M€ en 2024 Rémunération de l'aménageur = 599 K€ dont 20 K€ en 2024		Les travaux des espaces publics et des constructions sont livrés depuis 2021. La réparation de la fontaine a été réalisée en 2024. Pour être en conformité avec les prescriptions de la SABOM, il est nécessaire en 2025 de réaliser la reprise des réseaux d'assainissement des venelles, ce qui augmente le coût des travaux à réaliser par le concessionnaire.
		2019/46	25/01/2019	21/05/2019			En cours	Avenant 1 Avance inter-op non rémunérée, modification PEP	Pas d'incidence financière			
		2019/725	29/11/2019				En cours	Avenant 2. Prorogation de la durée de la concession d'1 an. Modification de la rémunération aménageur Augmentation de la participation de BM de 0,2 M€. Modification de l'article 15.7 de la convention pour effectuer permettre la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique.	Montant prévisionnel = 6,438 M€ HT dont participation BM (concédant) 6,077 M€. Rémunération de l'aménageur = 64 K€ par an.			
		2020/329	23/10/2020				En cours	Avenant 3 Prolongation durée, Evolution participation concédant et Rémunération Aménageur	Prolongation durée = 8 ans Evolution participation concédant = 6,377 Rémunération Aménageur = 512 K€			
		2022/590	24/11/2022				En cours	Avenant 4 Prolongation durée et Rémunération Aménageur	Prolongation durée = 9 ans Rémunération Aménageur = 576 K€			
		2023/512	01/12/2023				En cours	Avenant 5 Prolongation durée et Rémunération Aménageur	Prolongation durée = 10 ans Rémunération Aménageur = 596 K€			
		2024/488	26/09/2024				En cours	Avenant 6 Rémunération aménageur, prolongation durée	Rémunération globale 616 000 € Augmentation durée = 11 ans			
		2016/541	23/09/2016				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2015	Bilan actualisé = 6,322 M€ HT			
		2017/660	27/10/2017				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2016	Bilan actualisé = 6,231 M€ HT			
		2019/46	25/01/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2017	Bilan actualisé = 6,233 M€ HT			
		2019/725	29/11/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 6,438 M€ HT			
		2020/329	23/10/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 6,742 M€ HT			
		2021/708	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 6,744 M€ HT			
		2022/590	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan inchangé = 6,744 M€ HT			
		2023/512	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan inchangé = 6,744 M€ HT			
		2024/488	26/09/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan actualisé = 6,762 M€ HT			
		2014/657	31/10/2014	26/11/2014	6 ans	15/12/2020	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 299,5 K€	299,5 K€ versés par BM	299,5 K€ à rembourser au plus tard le 15/12/2025	
		2018/746	30/11/2018				en cours	Avenant 1 Modification cadencement de l'avance	Pas d'incidence financière			
		2019/725	29/11/2019				en cours	Avenant 2. Modification du rythme d'avance de trésorerie (versement et remboursement).	Prolongation de 2 ans Pas d'incidence financière			
		2024/488	26/09/2024				en cours	Avenant 3 Durée	Prolongation de 1 an Pas d'incidence financière			

Conventions règlementées	Signataires de la convention	N° délibération BM	Date délibération BM	Signature	Durée	Date fin de la convention	En cours ou terminé	Objet de la convention	Montant consenti (avances, garanties d'emprunts, participations)	Montant reçu par la SPL au 31/12/2024	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2024	Avancement au 31/12/2024
3.1.6 Eysines - ZAC Carès Cantinolle	BM / LA FAB	2016/29	22/01/2016	17/03/2016	15 ans	13/04/2031	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. 55 000 m2 de SP dont : 52 000 m2 de SP de logements, 3 000 m2 de SP de commerces.	Montant prévisionnel = 14,682 M€ HT dont : - participation BM = 9,166 M€ (3,982 M€ au titre de la participation d'équilibre et 5,184 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participation Eysines = 0,260 M€. Rémunération de l'aménageur = 1,460 M€ au global, selon échéancier annuel (134 K€ pour la période 2016 à 2022, 101 K€ de 2023 à 2025 et 43,8 K€ de 2026 à 2030).	Participation versée BM = 9,348 M€ HT dont 0 M€ en 2024 Rémunération de l'aménageur = 1 171 K€ dont 120 K€ en 2024		Avancement opérationnel : La modification du dossier de réalisation a eu lieu en avril 2025 avec un avenant financier qui intègre des nouveaux ouvrages, des nouveaux ilots, un gymnase et un groupe scolaire et une diminution du nombre de logements. Les études préliminaires ont été lancées en 2024 pour prendre en compte une Voie nouvelle, une frange urbaine et des venelles dans les ilots. Ilots : Le dépôt du PC Ilot Triat a eu lieu. L'ilot Les Jardins de Carès est bloqué et l'ilot Les Sources a fait l'objet d'un dépôt d'un PC.
		2019/726	29/11/2019				En cours	Avenant 1 Evolution participation concessionnaire changement de compétences Bordeaux Métropole et commune d'Eysines	Participation métropolitaine = 9,348 M€ HT (3,982 M€ Equilibre - 5,366 M€ remise ouvrage); Participation Eysines = 0,078 M€.			
		2019/726	29/11/2019				En cours	Avenant 2. Gestion des trésoreries	Pas d'incidence financière			
		2023/517	01/12/2023				En cours	Avenant 3. Evolution participation concédant	Participation métropolitaine = 9,584 M€ HT (4,219 M€ Equilibre - 5,366 M€ remise ouvrage)			
		2017/835	22/12/2017				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2016	Bilan actualisé = 17,470 M€ HT			
		2018/746	30/11/2018				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2017	Bilan actualisé = 19,351 M€ HT			
		2019/726	29/11/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 19,980 M€ HT			
		2020/328	23/10/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 20,038 M€ HT			
		2021/435	23/09/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 20,084 M€ HT			
		2022/599	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 20,185 M€ HT			
		2023/517	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 20,716 M€ HT			
		2024/483	26/09/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan actualisé = 20,641 M€ HT			
		2016/29	22/01/2016	17/03/2016	15 ans	13/04/2031	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 2,634 M€	Avance versée en 2016 et 2017 par BM = 2,634 M€	2,634 M€ à rembourser en 2028 ou au plus tard au terme de la concession	
		2018/746	30/11/2018	15/04/2019	15 ans	13/04/2031	en cours	Avenant 1 : Echéancier modifié				
		2024/483	26/09/2024				en cours	Avenant 2 : Modification cadencement	Pas d'incidence financière			
	BM/La Fab/ Eysines	2019/726	29/11/20219	18/02/2021	2 ans	31/12/2021		Convention tripartite prévoyant le versement de la participation financière d'Eysines à la SPL directement	Participation Eysines = 78 K€	Participation versée par Eysines = 52 K€ dont 25 K€ en 2024		
3.1.7 Bègles - Villenave d'Ornon ZAC Route de Toulouse	BM / LA FAB	2016/156	25/03/2016	19/05/2016	10 ans	19/05/2026	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme actualisé à fin 2017 de 92 421 m2 de SP pour 1 340 logements et 8 098 m2 de SP de commerces.	Montant prévisionnel = 37,013 M€ HT dont : - participation BM = 19,759 M€ (8,754 M€ au titre de la participation d'équilibre et 11,005 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participations communales = 1,226 M€ (0,305 M€ pour Villenave d'Ornon et 0,921 M€ pour Bègles). Rémunération de l'aménageur = 3 M€ au global, selon échéancier annuel (390 K€ pour la période 2016 et 2017, 360 K€ pour 2018 et 2019, 270 K€ pour 2020 à 2022, 240 K€ pour 2023 et 2024, 210 K€ en 2025).				Avancement opérationnel : Les travaux des espaces publics sont terminés sur la place Aristide Briand et la placette Aurélie Ducros. Le chantier sur les abords de l'ilot L1 démarre en avril 2025 pour une livraison des espaces publics prévue à l'automne. Ilots : 157 logements sont livrés au Sud sur la place Aristide Briand (ilots D et E puis ilot ABC en 2023) et 34 logements en BRS sont en cours de construction au Nord de la place Aristide Brian (Le COL). Le chantier de Domofrance démarre sur l'ilot CA1' (93 logts). L'ilot Aristide Briand phase 2 est livré depuis fin 2023 à Villenave d'Ornon, l'ilot L1 est en chantier (2nd œuvre) pour une livraison en octobre 2025 (34 logements BRS). Les permis de construire sont déposés fin 2024/début 2025 pour les ilots CA1' (Pichet 44 logements + 185 logements étudiants), CA3 (Pension de famille) et CA5 (68 logements). Les échanges se poursuivent pour débloquer l'îlot CA1 (adaptations architecturales à l'étude) et l'îlot Labro (adaptations de programme à l'étude).
		2018/32	26/01/2018	16/03/2018			En cours	Avenant 1 Evolution participation concessionnaire changement de compétences Bordeaux Métropole et commune Vo et Bègles	Montant prévisionnel révisé = 37,013 M€ HT (inchangé au global) dont : - participation BM = 19,963 M€ (8,754 M€ au titre de la participation d'équilibre et 11,209 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participations communales = 1,022 M€ (0,129 M€ pour Villenave d'Ornon et 0,894 M€ pour Bègles).	Participation versée BM = 19,963 M€ HT dont 0 M€ en 2024 Rémunération de l'aménageur = 2 671 K€ dont 270 K€ en 2024		
		2019/572	27/09/2019				En cours	Avenant 2. Gestion des trésoreries.	Pas d'incidence financière			
		2024/480	26/09/2024				En cours	Avenant 3 Programmation equipements publics, Rémunération aménageur, prolongation durée, participation	Rémunération globale 4 000 000 € Augmentation durée 5 ans Participation globale 21 462 740 €			
		2018/32	26/01/2018				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2016	Bilan actualisé = 37,013 M€ HT Participation BM = 19,963 M€ Partcipation Bègles = 0,894 M€ Participation VO = 0,129 M€			
		2018/746	30/11/2018				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2017	Bilan actualisé = 38,364 M€ HT			
		2019/572	27/09/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 38,933 M€ HT			
		2020/412	27/11/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 39,393 M€ HT			
		2022/109	28/01/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 39,516 M€ HT			
		2022/611	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 40,080 M€ HT			
		2023/644	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 40,482 M€ HT			
		2024/480	26/09/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan actualisé = 43,126 M€ HT			
		2016/156	25/03/2016	19/05/2016	10 ans	19/05/2026	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 15 M€	Avance versée par BM = 13,900 M€ (reste 1,100 M€)	5 M€ à rembourser en 2030 et 10M€ en 2031 et au plus tard au terme de la concession	
		2018/750	30/11/2018				en cours	Avenant 1	Echéancier modifié			
		2019/572	27/09/2019				en cours	Avenant 2	Echéancier modifié			
		2022/109	28/01/2022				en cours	Avenant 3	Echéancier modifié			
		2022/611	24/11/2022				en cours	Avenant 4	Echéancier modifié			
		2024/480	26/09/2024				en cours	Avenant 5	Echéancier modifié			
	BM/La Fab/ Villenave d'Ornon	2018/32	26/01/2018	28/12/2018				Convention tripartite prévoyant le versement de la participation financière de Villenave d'Ornon à la SPL directement	Participation VO = 129 K€	Participation versée par VO = 129 K€ dont 0 K€ en 2024		

Conventions règlementées	Signataires de la convention	N° délibération BM	Date délibération BM	Signature	Durée	Date fin de la convention	En cours ou terminé	Objet de la convention	Montant consenti (avances, garanties d'emprunts, participations)	Montant reçu par la SPL au 31/12/2024	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2024	Avancement au 31/12/2024
3.1.8 Mérignac - Marne	BM / LA FAB	2017/481	07/07/2017	28/08/2017	8 ans	20/09/2025	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme actualisé à fin 2017 de 73 798 m2 de SP pour 1 117 logements et 22 144 m2 de SP de commerces.	Montant prévisionnel = 20,576 M€ HT dont : - participation métropolitaine = 14,357 M€ (6,544 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,813 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participation communale (Mérignac) = 0,046 M€. Rémunération de l'aménageur = 1,6 M€ au global, selon échéancier annuel (100 K€ en 2017, 200 K€ en 2018, 250 K€ en 2019 et 2022, 150 K€ en 2023, 100 K€ en 2024 et 50 K€ en 2025).	Participation versée BM = 14,800 M€ HT dont 0 M€ versée en 2024 Rémunération de l'aménageur = 1 600 K€ dont 150 K€ en 2024		Avancement opérationnel : Les travaux sous maitrise d'ouvrage de La Fab sont en voie d'achèvement pour la place des « 4 chemins » et la cour partagée 2 (inauguration prévue fin mai 2025). Ilots : L'îlot B1 est en voie d'achèvement pour le 1er T 2025 et les travaux se poursuivent sur l'îlot B7 en vue d'une livraison en 2025. Les travaux ont démarré sur l'îlot B3 en décembre 2024 après la cession du foncier en novembre par La Fab.
		2020/52	24/01/2020				En cours	Avenant 1. Gestion des trésoreries.	Pas d'incidence financière			
		2020/494	18/12/2020				En cours	Avenant 2 Evolution participation concédant	Participation globale : 16,606 K€ HT			
		2021/709	25/11/2021				En cours	Avenant 3 Echéancier participation	Pas d'incidence financière			
		2023/529	01/12/2023		5 ans	20/09/2030	En cours	Avenant 4 Evolution participation concédant, rémunération aménageur, prolongation durée	Participation globale : 16,835 K€ HT Rémunération globale : 2,050 K€ Augmentation durée 5 ans			
		2018/831	21/12/2018				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2017	Bilan actualisé = 21,231 M€ HT			
		2020/52	24/01/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 21,236 M€ HT			
		2020/494	18/12/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 19,491 M€ HT			
		2021/709	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 19,785 M€ HT			
		2022/605	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 19,966 M€ HT			
		2023/529	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 21,886 M€ HT			
		2024/506	26/09/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan actualisé = 21,946 M€ HT			
		2017/481	07/07/2017	28/08/2017	8 ans	20/09/2025	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 8,7 M€	Avance versée en 2018 par BM = 2,1 M€ Reste 6,6 M€	Remboursement prévu 8,700 M€ en 2030	
		2018/831	21/12/2018				en cours	Avenant 1 Modification Echéancier				
		2020/52	24/01/2020				en cours	Avenant 2 Modification Echéancier				
		2021/709	25/11/2021				en cours	Avenant 3 Modification Echéancier				
		2022/605	24/11/2022				en cours	Avenant 4 Modification Echéancier				
		2024/506	26/09/2024				en cours	Avenant 5 Modification Echéancier				
3.1.9 Bruges - Petit Bruges	BM / LA FAB	2017/584	29/09/2017	06/02/2018	5 ans	06/02/2023	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de 22 230 m2 de SP pour 260 logements, 3 000 m2 de SP de bureaux, 1 000 m2 de SP de commerces, 350 places de stationnements, un programme d'équipements publics.	Montant prévisionnel = 6,927 M€ HT dont : - participation BM = 0,645 M€ (0,837 M€ au total dont 0,192 M€ à rembourser par la commune); - participation Bruges = 0,192 M€. Rémunération de l'aménageur = 0,370 M€ au global, soit 74 K€ par an.	Participation versée BM = 1,437 M€ HT dont 418 K€ en 2024 Rémunération de l'aménageur = 516 K€ dont 74 K€ en 2024		Avancement opérationnel : Les travaux des espaces publics ont été réceptionnés par les services de Bordeaux Métropole fin 2024. La levée des réserves et la GPA des espaces verts (garantie parfaite achèvement) seront réalisées à partir de 2025 sur une période de 3ans. Ilots Lamotte : tous les logements sont livrés depuis fin 2022 et 2023. Ilots Mésolia : une partie des logements est livrée depuis fin 2024 (ilots 7 et 1) et une seconde partie sera réalisée en 2025 (ilots 3 et 4).
		2019/573	27/09/2019				En cours	Avenant 1. Modification des équipements publics et du montant de la participation	Participation globale : 1 436 615 € Rémunération : 375 K€ € dont 79 K€ en 2019			
		2021/713	25/11/2021		6 ans		En cours	Avenant 2 Modification durée, échéancier participation et montant rémunération aménageur	Rémunération : 523 K€ €			
		2024/491	26/09/2024		9 ans		En cours	Avenant 3 Rémunération aménageur, prolongation durée	Rémunération globale 222 000 € Augmentation durée 3 ans			
		2019/573	27/09/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 7,527 M€ HT			
		2020/330	23/10/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 7,689 M€ HT			
		2021/713	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 7,688 M€ HT			
		2022/592	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 7,688 M€ HT			
		2023/523	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 7,795 M€ HT			
		2024/491	26/09/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan actualisé = 7,870 M€ HT			
		2017/584	29/09/2017	09/05/2018	~~5 ans~~ 6 ans	09/05/2023	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 3,3 M€	Avance versée par BM en 2018 = 3,3 M€	3,3 M€ Remboursement en 2028	
		2019/573	27/09/2019				en cours	Avenant 1 Modification Echéancier				
		2021/713	25/11/2021					Avenant 2 Modification Echéancier				
		2024/491	26/09/2024					Avenant 3 Modification Echéancier				
3.1.10 Le Haillan - 5 Chemins	BM / LA FAB	2017/768	22/12/2017	20/02/2018	6 ans	20/02/2024	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de 100 000 m2 de terrains aménagés soit 50 000 m2 de SP à destination de locaux d'activité.	Montant prévisionnel = 7,716 M€ HT dont 0 M€ de participation métropolitaine (un boni de liquidation de 0,215 M€ est prévu) ; Rémunération de l'aménageur = 0,616 M€ au global, selon échéancier annuel (161 K€ en 2018, 125 K€ en 2019, 100 K€ en 2020, 80 K€ en 2021 et en 2022 et 70 K€ en 2023).	Participation versée BM = 0 M€ HT Rémunération de l'aménageur = 664 K€ dont 18 K€ en 2024 Boni liquidation à venir = 231 K€		L'opération a été clôturée en 2024 et le boni de liquidation d'un montant de 231 K€ a été reversé à la métropole
		2019/658	29/11/2019				En cours	Avenant 1. Gestion des trésoreries	Pas d'incidence financière			
		2021/615	25/11/2021				En cours	Avenant 2. Evolution du boni et de la rémunération aménageur	Participation boni : 112 064 € Rémunération : 664 K€			
		2023/542	01/12/2023				En cours	Avenant 3. Opérations de clôture				
		2019/658	29/11/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan inchangé = 7,716 M€ HT			
		2020/420	27/11/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 7,717 M€ HT			
		2021/615	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 7,821 M€ HT			
		2022/628	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 7,822 M€ HT			
		2023/542	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 7,478 M€ HT			
		2024/585	06/12/2024				terminé	Clôture de l'opération	Bilan de clôture = 6,815 M€ HT Boni liq = 231 K€			
		2018/142	23/03/2018	16/04/2018	6 ans	17/05/2024	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 6,7 M€	Versée par BM en 2018 = 1,2 M€ et 5,5 M€ en 2020 / Remboursée en 2024	0 € à rembourser en 2024	
		2019/658	29/11/2019					Avenant 1 Modification Echéancier				

Conventions règlementées	Signataires de la convention	N° délibération BM	Date délibération BM	Signature	Durée	Date fin de la convention	En cours ou terminé	Objet de la convention	Montant consenti (avances, garanties d'emprunts, participations)	Montant reçu par la SPL au 31/12/2024	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2024	Avancement au 31/12/2024
3.1.11 Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV	BM / LA FAB	2018/198	27/04/2018	27/04/2018	4 ans	21/09/2022	En cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de 30 500 m2 de terrains aménagés cessibles soit 12 200 m2 de SP de locaux d'activité. Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Montant prévisionnel = 2,824 M€ HT dont : - participation BM = 0,419 M€ (dont l'intégralité au titre de la participation d'équilibre); - participation Saint-Médard-en-Jalles = 0 M€. Rémunération de l'aménageur = 223 K€ au global, selon échéancier annuel (67 K€ en 2018 et 2019, 45 K€ en 2020, 22 K€ en 2021 et 2022). Avance consentie = 1,950 M€	Participation versée BM = 0,419 M€ HT dont 0 € en 2024 Rémunération de l'aménageur = 294 K€ dont 35 K€ en 2024		L'année 2024 a été consacrée aux travaux de clôture de l'opération dont le bilan de clôture a été réalisé fin 2024.
		2019/659	29/11/2018				En cours	Avenant 1. Gestion des trésorerie	Pas d'incidence financière			
		2022/403	08/07/2022				En cours	Avenant 2. Augmentation durée Rémunération aménageur	Augmentation durée 2 ans Rémunération Aménageur = 293 616 €			
		2019/659	29/11/2018				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan inchangé = 2,824 M€ HT			
		2020/419	27/11/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan inchangé = 2,824 M€ HT			
		2021/710	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan inchangé = 2,824 M€ HT			
		2022/403	08/07/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan inchangé = 2,824 M€ HT			
		2023/541	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan inchangé = 2,659 M€ HT			
		2024/431	26/09/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan inchangé = 2,659 M€ HT			
		2018/198	27/04/2018	27/04/2018	4 ans	21/09/2022	en cours	Avance non rémunérée de trésorerie accordée par BM à la SPL	Avance consentie = 1,950 M€	Avance non mobilisée	Avance non mobilisée	
		2019/659	29/11/2018					Avenant 1. Modification du rythme d'avance de trésorerie (versement et remboursement).				
		2022/403	08/07/2022					Avenant 2 Modification cadencement de l'avance				
3.1.12 Gradignan - ZAC centre ville	BM / LA FAB	2018/266	27/04/2018	24/08/2018	15 ans	30/08/2033	en cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de : 84 400 m2 de SP pour 1 000 logements 10 200 m2 de SP de commerces, services ou bureaux un programme d'équipements publics.	Montant prévisionnel = 46,172 M€ HT dont : - participation métropolitaine = 9,145 M€ (dont 1,610 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,535 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participation communale (Gradignan) = 2,550 M€. Rémunération de l'aménageur = 2,950 M€ au global, selon échéancier annuel (180 K€ en 2018, 200 K€ en 2019, 250 K€ de 2020 à 2022, 200 K€ de 2023 à 2027, 170 K€ de 2028 à 2029, 160 K€ de 2030 à 2032).	Participation versée BM = 9,145 M€ HT dont 293 K€ versée en 2024 Rémunération de l'aménageur = 1 461 K€ dont 300 K€ en 2024		Avancement opérationnel : Les travaux sont en cours sur le secteur de la Clairière et comprennent le groupe scolaire et les espaces publics. La livraison est prévue en septembre 2025. Les acquisitions de l'ensemble des fonciers Ville ont été réalisées. Il a été nécessaire de procéder à la résolution des actes d'acquisition des fonciers CCAS de Bordeaux.
		2019/576	27/09/2019				en cours	Avenant 1. Gestion des trésoreries	Pas d'incidence financière			
		2021/707	25/11/2021				en cours	Avenant 2. Evolution montant participation	Participation = 10,145 M€ HT			
		2023/535	01/12/2023				en cours	Avenant 3. Evolution participation concédant	Participation = 15,382 M€ HT			
		2019/576	27/09/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan inchangé = 46,172 M€ HT			
		2020/411	27/11/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 49,126 M€ HT			
		2021/707	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 50,292 M€ HT			
		2022/612	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 50,589 M€ HT			
		2023/535	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 54,450 M€ HT			
		2024/482	26/09/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan actualisé = 56,500 M€ HT			
	BM / LA FAB / Gradignan	2018/266	27/04/2018	23/10/2018	15 ans	30/08/2033	encours	Convention tripartite prévoyant le versement de la participation financière de Gradignan à la SPL directement	La participation financière versée par la commune de Gradignan de 2,550 M€ (3,060 M€ TTC) sera versée directement à la SPL suivant l'échéancier suivant : 1,667 M€ HT en 2024 (2 M€ TTC) et (1,060 M€ TTC) en 2028.			
		2023/535	01/12/2023				encours	Avenant 1. Evolution participation commune	Participation commune = 0,412 M€ versée en 2028			
3.1.13 Le Haillan - ZAC Cœur de ville	BM / LA FAB	2018/264	06/07/2015	01/08/2018	10 ans	14/08/2028	en cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de : 32 000 m2 de SP pour 500 logements 1 000 m2 de SP de commerces, activités et services un programme d'équipements publics.	Montant prévisionnel = 14,003 M€ HT dont : - participation métropolitaine = 7,338 M€ (dont 0,252 M€ au titre de la participation d'équilibre et 7,086 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participation communale (Le Haillan) = 0 M€. Rémunération de l'aménageur = 1,1 M€ au global, selon échéancier annuel (150 K€ de 2018 à 2022, 100 K€ en 2023, 90 K€ en 2024, 45 K€ en 2025 et 2026, 30 K€ en 2027 et 40 K€ en 2028).	Participation versée BM = 7,088 M€ HT dont 3,169 M€ versé en 2024 Rémunération de l'aménageur = 837 K€ dont 150 K€ en 2024		Avancement opérationnel : il y a des difficultés à sortir les ilots dans le contexte actuel. La maitrise foncière est également plus longue que prévue pour les derniers tènements fonciers. Les travaux d'espaces publics ont démarré où c'était possible. Les démolitions sont réalisées à 80%. La livraison de La Clairière est prévue en juin 2025 avec une inauguration le 27 juin 2025. La livraison d'une venelle en phase provisoire a été réalisée pour permettre de traverser le site entre l'avenue Pasteur et la rue de Los Héros. Ilot 7 : un nouveau PC doit être déposé en septembre 2025 suite à l'abandon du premier projet. Il est nécessaire de revoir la programmation avec une part plus importante en logement locatif social. Ilot 1 : Le PC est en préparation avec un objectif de dépôt pour octobre 2025.
		2019/723	29/11/2019				en cours	Avenant 1. Gestion des trésoreries	Pas d'incidence financière			
		2023/524	01/12/2023				en cours	Avenant 2. Evolution participation concédant	Participation globale : 11,141 K€ HT			
		2019/723	29/11/2019				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan actualisé = 14,673 M€ HT			
		2020/335	23/10/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan actualisé = 15,863 M€ HT			
		2021/711	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020 (Pas de CRFA 2021)	Bilan actualisé = 15,713 M€ HT			
		2023/524	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021+ 2022	Bilan actualisé = 20,943 M€ HT			
		2024/490	26/09/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan actualisé = 20,533 M€ HT			

Conventions règlementées	Signataires de la convention	N° délibération BM	Date délibération BM	Signature	Durée	Date fin de la convention	En cours ou terminé	Objet de la convention	Montant consenti (avances, garanties d'emprunts, participations)	Montant reçu par la SPL au 31/12/2024	Montant restant à rembourser par la SPL au 31/12/2024	Avancement au 31/12/2024
3.1.14 Mérignac - Soleil	BM / LA FAB	2018/449	06/07/2018	24/08/2018	15 ans	30/08/2033	en cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Programme de : 210 000 m2 de SP pour 2 800 logements 90 000 m2 de SP de commerces, activités et services un programme d'équipements publics.	Montant prévisionnel = 65,222 M€ HT dont : - participation métropolitaine = 51,174 M€ (dont 1,469 M€ au titre de l'effort d'aménagement et 49,705 M€ au titre de la remise d'ouvrage); - participation communale (Mérignac) = 2,2 M€. Rémunération de l'aménageur = 3,950 M€ au global, selon échéancier annuel (110 K€ en 2018, 260 K€ en 2019, 330 K€ de 2020 à 2022, 350 K€ de 2023 à 2025, 260 K€ de 2026 à 2028, 230 K€ de 2029 à 2030 et 150 K€ de 2031 à 2032).	Participation versée BM = 31,995 M€ HT dont 7,233 M€ versée en 2024 Rémunération de l'aménageur = 1 957 K€ dont 400 K€ en 2024		Avancement opérationnel : La livraison des phases 0 et 1 d'aménagement des espaces publics (réseaux assainissement, réalisation d'une voie nouvelle (Germaine Tillion), requalification avenue de la Somme Est/av Kennedy Ouest, rue Matosinhos et rue de Mirepin) est prévue pour mi-2026 (démarrage en 2021). L'AVP du parc « Carpentier » est en cours. La problématique des fonciers de compensation est en cours d'étude de façon groupée avec le projet de groupe scolaire. Ilots : Sur les 2 opérations en cours de finition (Fiat/Park Avenue et Castorama/Euphorbia et Tamaris), la livraison des 377 derniers logements est prévue en juin 2025. Alinéa/St Maclou/les Fontaines est en cours de préparation. (Nhood/Bouygues dépôt PC à l'été 2025 pour 282 logements et 6800m² de commerce/bureau. Suivi France 2030 : l'audition pour France 2030 a eu lieu le 11/03/25 pour la phase 2, le résultat est attendu pour le 30/04/25. La Base du réemploi : L'opération Mérignac Soleil porte les dépenses de la base du réemploi.
		2021/5	29/01/2021					Avenant 1 Evolution participation concédant	Participation globale : 55,787 M€ HT			
		2024/653	06/12/2024					Avenant 3 Evolution participation concédant	Participation globale : 70,774 M€ HT			
		2020/46	24/01/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2018	Bilan inchangé = 65,222 M€ HT			
		2021/06	29/01/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan inchangé = 65,501 M€ HT			
		2021/710	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan actualisé = 65,512 M€ HT			
		2022/604	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan actualisé = 65,532 M€ HT			
		2023/528	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 65,588 M€ HT			
		2024/655	06/12/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan actualisé = 85,255 M€ HT			
	BM / La Fab / Mérignac	2018/449	06/07/2018	16/08/2018	15 ans	30/08/2033	en cours	Convention tripartite prévoyant le versement de la participation financière de Gradignan à la SPL directement	La participation financière versée par la commune de Mérignac de 2,2 M€ HT sera versée directement à la SPL suivant un échéancier allant de 2022 à 2032.			
3.1.15 Pessac - Pontet Sud	BM/La Fab	2019/382	21/06/2019	10/09/2019	7 ans	01/01/2026	en cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Périmètre d'environ 7 hectares. Programme de : 24 850 m2 de SDP pour 330 logements des équipements publics : travaux de voirie, de réseaux et espaces verts. un programme d'équipements publics.	Montant prévisionnel = 11,235 M€ HT dont : - participation BM = 3,051 M€ ; - participation Pessac = 0,337 M€. Rémunération de l'aménageur = 0,9 M€ au global, selon échéancier annuel (100 K€ en 2019, 220 K€ en 2020, 210 K€ en 2021, 180 K€ en 2022, 90 K€ en 2023, 50 K€ de 2024 à 2025).	Participation versée BM = 3,051 M€ HT dont 0 € est versée en 2024 Rémunération de l'aménageur = 805 K€ dont 45 K€ en 2024		Avancement opérationnel : La Phase 1 des espaces publics a été livrée en mars 2024, les remises d'ouvrages ont été réalisées avec les services de la métropole (hors VN) en juillet 2024. Le démarrage de la Phase 2 est prévu en 2026 sous réserve de la clôture du PAE et de l'instauration des PUP. Dans la phase 1, les PC définitifs ont été obtenus pour l'ilot E dont les travaux ont démarré en mai 2025, et pour l'ilot D en septembre 2025. Les PC modificatifs sont à venir sur ilot F. Les consultations pour les ilots A, B, C de la phase 2 doivent être lancées en 2026.
		2020/496	18/12/2020				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2019	Bilan inchangé = 11,235 M€ HT			
		2021/712	25/11/2021				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2020	Bilan inchangé = 11,235 M€ HT			
		2022/610	24/11/2022				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2021	Bilan inchangé = 11,235 M€ HT			
		2023/645	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan inchangé = 11,235 M€ HT			
		2024/481	26/09/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan inchangé = 10,886 M€ HT			
3.1.16 Bruges - Terrefort	BM/La Fab	2022/320	20/05/2022	30/11/2022	8 ans	30/11/2030	en cours	Convention de réalisation de l'opération d'aménagement conclue dans le cadre d'une concession d'aménagement. Périmètre d'environ 6,5 hectares. Programme de : 38 850 m2 de SDP pour 370 logements, 9 583 m² de bureaux, 1 016 m² de locaux artisans, 3 617 m² de surfaces commerciales des équipements publics : travaux de voirie, de réseaux et espaces verts. un programme d'équipements publics, 800 places de stationnement privé	Montant prévisionnel = 7,458 M€ HT dont : - participation BM = 7,458 M€ HT de remise d'ouvrage Rémunération de l'aménageur = 0,990 M€ au global, selon échéancier annuel (75 K€ en 2022, 175 K€ de 2024 à 2025, 150 K€ en 2026, 75 K€ de 2027 à 2028, 60 K€ en 2029, 31 K€ en 2030).	Participation versée BM = 2,708 M€ HT dont 2,417 € est versée en 2024 Rémunération de l'aménageur = 425 K€ dont 175 K€ en 2024		Avancement opérationnel : Les travaux d'espace public ont démarré fin 2024 pour une durée de 33 mois environ en site occupé avec le maintien de l'accès à la rocade. Le programme de construction est bien avancé : Ilot 5 quasi livré (345 logements, commerces), Ilot 1 à 50% en travaux (bureaux, formation, artisanat) livrés fin 2025, avec des difficultés à commercialiser les superficies restantes. Le lauréat de l'îlot 3 a été désigné en janvier 2025 pour une livraison prévue début 2029 (commerce, parking silo, bureau).
		2023/521	01/12/2023					Avenant 1 Evolution participation concédant	Participation globale : 9,781 K€ HT			
		2023/521	01/12/2023				terminé	Approbation du CRFA de l'exercice 2022	Bilan actualisé = 12,707 M€ HT			
		2024/489	26/09/2024				en cours	Approbation du CRFA de l'exercice 2023	Bilan actualisé = 12,707 M€ HT			

Glossaire :

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

Annexe 2

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

Exercice 2024

Sommaire

1. La vie de la société 4
1.1. L'actionnariat 4
1.2. Les dirigeants 5
1.3. Les administrateurs, les commissaires aux comptes 5
1.4. Les ressources humaines 9
1.5. Le contrôle analogue 11
1.6. Les faits marquants 11
1.7. Rapport sur le gouvernement d'entreprise 12
2. Activité opérationnelle de l'exercice 13
2.1. Programme Habiter, s'épanouir - 50 000 logements accessibles par nature 14
2.1.1. Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche 14
2.1.2. Mission 2 : Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement 15
2.1.3. Mission 3 : Ingénierie foncière 16
2.2. Programme Entreprendre, travailler dans la métropole 17
2.2.1. Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche 17
2.2.2. Mission 2 : Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement 18
2.2.3. Mission 3 : Ingénierie foncière 20
2.2.4. Mission 4 : Réemploi 20
2.3. Convention foncière n°2 – 2023/2033 20
2.4. Concessions d'aménagement 22
3. La communication 24
4. Les dépenses de recherche et de développement 26
4.1. La convention avec Nobatek-INEF4 pour le développement d'un outil d'évaluation de l'impact environnemental des opérations de La Fab 26
4.1.1. Les besoins et attentes de La Fab 26
4.1.2. Les enjeux et les objectifs du projet de Recherche et Développement 26
4.1.3. L'engagement financier 26
4.2. Une convention de recherche et de développement avec Nobatek-INEF4 pour le développement de modules complémentaires à NEST, permettant l'évaluation Qualité de l'Air et Nature en ville pour Optimiser la Performance Environnementale des Aménagements (QANOPEA). 26
4.2.1. Les partenariats 26
4.2.2. L'engagement financier 26
4.3. Une convention de recherche-actions avec Nobatek-INEF4 pour la performance économique et environnementale de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil 27
4.3.1. Les partenariats 27
4.3.2. L'engagement financier 27

5. Les dividendes 28
6. Les perspectives : l'accord-cadre 2021-2026, marchés subséquents 2025 29
7. Evènements depuis la clôture de l'exercice 30
8. Présentation des comptes de l'exercice 2024 31
8.1. Les comptes du bilan 32
8.1.1. La société 33
8.1.2. La convention foncière 34
8.1.3. Les concessions d'aménagement 35
8.2. Les comptes du résultat 37
8.2.1. La société 37
8.2.2. La convention foncière 40
8.2.3. Les concessions d'aménagement 40
8.3. Informations sur les délais de paiement 43

1. La vie de la société

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

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

1.1. L'actionnariat

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

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

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

1.2. Les dirigeants

La Présidente du Conseil d'administration, Madame Christine Bost représentante de Bordeaux Métropole, a été désignée par délibération du Conseil d'administration le 24 septembre 2020, pour la durée de son mandat d'administratrice. Elle a également été désignée en tant que Directrice générale, dans les mêmes conditions.
Lors du Conseil d'administration du 26 juin 2024 Mme Andréa Kiss, représentante de Bordeaux Métropole, a été élue Présidente de La Fab en remplacement de Mme Christine Bost, Présidente de Bordeaux Métropole depuis mars. Le Conseil d'administration a fait le choix de séparer les fonctions de Présidente et de Présidente Directrice Générale.

Le Directeur général délégué, Monsieur Jérôme Goze a été désigné par délibération du Conseil d'administration du 13 juin 2019 et ce à compter du 1er septembre 2019 et jusqu'au 31 août 2024. Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur général délégué.
Monsieur Jérôme Goze, dont le mandat de Directeur général délégué se terminait fin aout 2024 a été nommé Directeur général pour 2 ans et 2 mois lors du Conseil d'administration du 26 juin 2024.

1.3. Les administrateurs, les commissaires aux comptes

Le Conseil d'administration est composé de la manière suivante au 31 décembre 2024 :

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

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

- Conseil d'administration du 26 juin 2024 : Mme. Andréa Kiss en remplacement de Mme Christine Bost en tant que représentante de Bordeaux Métropole

- Informations concernant les mandataires sociaux

L'article L 225-21 du Code de Commerce fait obligation aux sociétés anonymes, dans le cadre du rapport de gestion et du rapport du gouvernement d'entreprise, de donner la liste des mandats ou fonctions exercés dans toute société durant l'exercice écoulé par chacun des mandataires sociaux.

Liste des mandats ou fonctions exercées sur la période de 2024 par chacun des mandataires sociaux :

Madame Christine Bost 1/01/2024 au 26/06/2024

- Maire de la commune d'Eysines
- Vice-Présidente puis Présidente de Bordeaux Métropole
- Présidente Directrice Générale La Fab
- Administratrice Gironde Habitat, BMA
- Membre du Conseil de surveillance de l'Aéroport de Bordeaux-Mérignac

Madame Andréa Kiss à partir du 26/06/2024 :

- Maire de la commune du Haillan
- Vice-Présidente de Bordeaux Métropole
- Présidente de La Fab
- Administratrice BMA, EPFNA, Collège Emile Zola

Madame Marie-Claude Noël

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

Monsieur Alexandre Rubio

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

Monsieur Ludovic Bideau

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

Madame Pascale Bru

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

Madame Typhaine Cornacchiari

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

Madame Frédérique Fabre-Tabourin

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

Monsieur Gwenaël Lamarque

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

Madame Anne Lépine

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

Monsieur Jacques Mangon

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

Monsieur Jérôme Pescina

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

Monsieur Jean-Jacques Puyobrau

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

Monsieur Benoit Rautureau

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

Monsieur Bastien Rivières

- Adjoint au Maire de la commune de Mérignac
- Conseiller métropolitain de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Président Directeur Général de GERTRUDE SAEM
- Administrateur Collège de Capeyron, SPL Bordeaux Aéroparc

Madame Nadia Saadi

- Adjointe au Maire de la commune de Bordeaux
- Conseillère métropolitaine de Bordeaux Métropole

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

Monsieur Jean-Baptiste Thony

- Conseiller municipal de la commune de Bordeaux
- Conseiller métropolitain de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Administrateur Collège Edouard Vaillant, Lycée Montaigne,

Monsieur Jean Touzeau

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

Monsieur Thierry Trijoulet

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

L'Assemblée Spéciale se compose de la manière suivante :

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

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

- Assemblée Spéciale du 26 juin 2024 : M. Alain Casaurang en remplacement de M. Gérard Lagofun en tant que représentant d'Ambarès et Lagrave ; M. Thierry Ricci en remplacement de M. Gilles Beraud-Sudreau en tant que représentant de Saint-Vincent-de-Paul.

- Les commissaires aux comptes

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

1.4. Les ressources humaines

- Le personnel

Au 31 décembre les effectifs de la société sont de 37 personnes (26 femmes et 11 hommes), soit 33 CDI et 4 CDD. On dénombre 30 cadres et 7 employés.

Organigramme de La Fab au 31/12/2024

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

- La formation

Les dépenses de formation ont représenté sur l'exercice un montant de 50 580,60 € dont 4 000 € ont été financés par l'OPCO Atlas et 46 580,60 € par la société.

Etat des formations au 31 décembre 2024

	Participants	2024	Financement ATLAS	Nbre de jours
REHABILITATION	1	1 360,00	-	2,0 jours
COMMANDE/MARCHE/REGLEMENTATION	5	6 371,60	-	3,0 jours
PARCOURS METIERS	20	26 379,00	4 000,00	96,0 jours
INTER AMENAGEURS	21	7 690,00	0,00	21,0 jours
DIVERS - Séminaire IDHEAL/Elus CSE	4	1 680,00	-	4,0 jours
ADMINISTRATEUR - LOI 3DS	3	1 400,00		1,5 jours
MATINALES Médiation/Sensibilisation troubles sensoriels/NEST	59	5 700,00		29,5 jours
Total	**110,00**	**50 580,60**	**4 000,00**	**134,5 jours**

Le ratio Nombre de salariés / Nombre de jours de formation s'établit à près de 3,9 jours de formation par salariés par an.

1.5. Le contrôle analogue

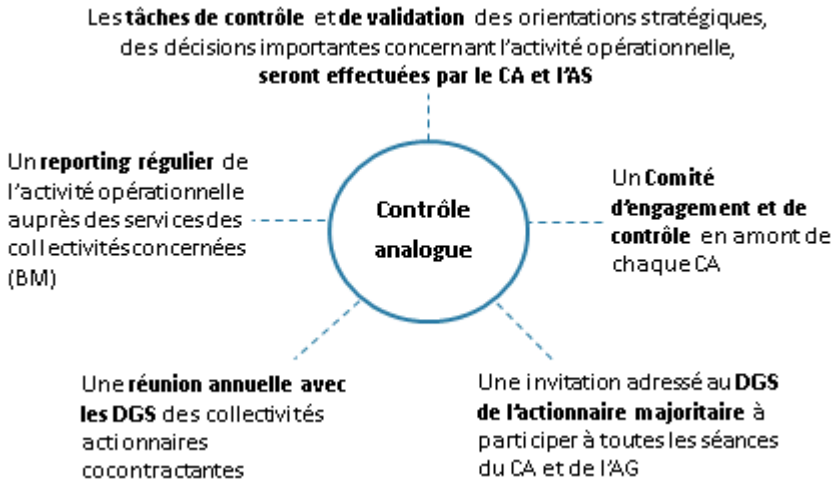
Depuis la rédaction du règlement intérieur de La Fab en 2012, la règlementation et la jurisprudence portant sur le contrôle analogue ont évolué. Ce dernier porte sur les 2 axes suivants :

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

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

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

- Un reporting régulier de l'activité opérationnelle auprès des services de Bordeaux Métropole. Ce document fait l'objet d'un échange avec les services de Bordeaux Métropole (Direction générale de l'aménagement) et le Comité d'engagement et de contrôle.
- Un Comité d'engagement et de contrôle en amont de chaque Conseil d'administration
- La réunion annuelle avec les DGS des collectivités cocontractantes qui s'est tenue le 30 mai 2024.



1.6. Les faits marquants

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

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

Pour mémoire, il s'agit du premier contrôle de la structure depuis sa création, celui-ci portant sur les 6 derniers exercices : 2018-2023. La Fab aura répondu a plus de 80 questions sur 4 questionnaires. Des échanges ont eu lieu avec la direction de La Fab, avec les services de Bordeaux Métropole (actionnaire majoritaire) et avec les Présidents de La Fab durant la période 2018-2023 (Mme Bost et M. Mangon) pour clore ce contrôle.

La CRC a notifié début septembre son Rapport d'Observations Provisoires [ROP] qui revêt un caractère confidentiel. La Fab a répondu à ce Rapport le 2 octobre et la CRC a notifié son Rapport d'Observations Définitives [ROD] le 19 décembre. Ce rapport définitif est soumis à la contradiction de La Fab, contradiction qui sera annexée formellement au rapport définitif. La Fab a un mois pour y répondre. Ce Rapport d'Observations Définitives sera ensuite présenté et débattu en Conseil

d'administration, et devra être également présenté, pour information, au sein des assemblées délibérantes des collectivités actionnaires.

A ce stade, de manière synthétique, la CRC fait état d'une seule recommandation déjà partiellement mise en œuvre. La Fab se fait accompagner par un cabinet de juristes, qui est également le conseil de la Fédération des élus des Entreprises Publiques Locales.

- **Réorganisation**

Le processus de réorganisation de l'entreprise, engagé à l'automne 2022 et accompagné par le bureau de conseil Plein Sens, s'est poursuivi en 2023 sur nos processus de projets, notre organisation en matière de suivi de travaux, sur les circuits de diffusion de l'information, sur les modalités du rendu compte et enfin sur la mise en place d'un dispositif de délégation de signature. Des groupes de travail engagés sur les niveaux de responsabilité et la gestion dynamique des plans de charge doivent déboucher sur un toilettage de l'organisation afin de poursuivre les améliorations du service rendu tant en interne qu'en externe.

1.7. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

- La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice (cf point 1.3 du présent rapport);
- Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. La Fab n'est pas concernée par ce point, La Fab n'ayant pas conclu de telles conventions ;
- Le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires pour les augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice. La Fab n'est pas concernée par ce point, aucune délégation en cours n'ayant été accordée ;
- Une modification est intervenue dans le choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L. 225-51-1 du même code (art. L. 225-37-4 nouveau du code de commerce). L'exercice de la direction générale de la société a été prévu aux termes du conseil d'administration du 26 juin 2024 :
    - *Il a été proposé que la fonction de Directeur Général ne soit pas cumulée avec celle de Président. Le Conseil d'administration, a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de directeur général. Mme Andréa Kiss est donc que la Présidente et cette fonction n'est pas rémunérée (Conseil d'administration du 26/06/2024).*
    - *Mme Kiss propose M. Jérôme Goze comme Directeur Général pour une durée de 2 ans et 2 mois (Détachement) avec les conditions suivantes : Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social (Conseil d'administration du 26/06/2024).*

2. Activité opérationnelle de l'exercice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des réunions régulières avec la Direction de l'Urbanisme ont permis d'échanger sur les sujets nécessitant arbitrages dans les comités de projet de Bordeaux Métropole (COPRO), les ilots bloqués et la mise en place des études sur les gares du SERM.

La Fab participe également à des réunions mensuelles avec la Direction des mobilités. Cela a permis à La Fab de poursuivre ses travaux sur la question de la mutualisation des fonctions urbaines (parking, bureaux, activités et habitat) et sur les imaginaires liés à la mobilité, dans le cadre de ses opérations d'habitat. Bordeaux Métropole et La Fab ont fait une intervention commune en juin 2024 aux Rencontres nationales du Management de la Mobilité portant sur les actions menées par Bordeaux Métropole et son opérateur en matière de décarbonation des déplacements : Bordeaux Métropole via ses actions d'accompagnement des entreprises dans la mise en place des Plans de Déplacements, et La Fab via les actions déployées auprès des nouveaux habitants de ses opérations d'aménagement (kits d'accueil mobilité, expérimentations vélos…)

La Fab a travaillé avec le Bureau d'études Adéquation sur l'actualisation des capacités des ménages et de leur éligibilité aux différents produits de logement. Cela a donné lieu à une présentation aux instances de La Fab en décembre 2024. Les thématiques telles que le niveau de production du BRS au sein des opérations et sur le taux de logement social prévu dans les opérations à venir font l'objet d'échanges récurrents. Il en est de même sur les opérations de logements actuellement en difficulté, que ce soit en phase de programmation ou bien en phase chantier. Dans la même veine, un séminaire préparé avec IDHEAL, institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement, s'est tenu le 13 novembre et avait pour thème « Le logement, un sujet privé ? Le logement affaire publique ? », basé sur une matinée d'échanges entre les professionnels de la filière et poursuivi par un entretien entre Catherine Sabbah, déléguée générale d'IDHEAL, et Andréa Kiss, Présidente de La Fab, Vice-Présidente de Bordeaux Métropole en charge de l'aménagement urbain et naturel – foncier opérationnel.

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

La Fab est lauréate de l'AMI Plan de transformation des zones commerciales pour les sites de Saint-Médard-en-Jalles - Berlincan et Eysines - ZAC Carès Cantinolle, en lien avec Bordeaux Métropole et a contribué à la préparation de la revue des projets labellisés Engages pour la Qualité du Logement de Demain (EQLD), organisée par Bordeaux Métropole à la demande du GIP l'Europe des projets architecturaux et urbains.

Le 10 décembre s'est tenue la restitution du travail des étudiants de Sciences Po Bordeaux et de l'ENSAPBX sur « Genre et Habitat » avec pour site d'étude Saint-Médard-en-Jalles Berlincan, en

présence du bailleur social, d'une doctorante en contrat CIFRE auprès des services de Bordeaux Métropole et d'une partie des salariés de La Fab.

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

Le Programme « Habiter, s'épanouir » représente environ 10 700 logements (ilots, opérations d'aménagement, concessions).

L'ensemble de la production sur les ilots (ilots isolés, dans une opération d'aménagement ou dans une concession) représente environ 5 184 logements.

Les livraisons sont déjà intervenues à Bassens - Cité de la Gare (Escale verte) et centre-ville, Pessac - Cité des métiers, Bordeaux- Résidence du lac, Mérignac - Langevin, Eysines Centre, Villenave d'Ornon Aristide Briand, Le Bouscat - Libération, Mérignac - Soleil (ilot Sogara, une partie de l'ilot Fiat et de l'ilot Castorama), Mérignac – Marne (Ilots B2, B6, C5), Eysines – ZAC Carès Cantinolle Ilots C6 et C1, Bruges - Petit Bruges pour un total d'environ 2 344 logements.

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

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

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

Le tableau ci-dessous trace l'état d'avancement à la fin de l'exercice 2024 :

Bassens - Centre Bourg	Le périmètre à l'étude s'étend de la Mairie à la place du marché, en passant par le secteur de l'Eglise (et le secteur de la gare/site Lafon). La MOE urbaine a été retenue, les phases de concertation et de programmation culturelle ont démarrées
Eysines - Centre	PAE en cours. Un territoire d'intervention resserré pour une éventuelle opération d'aménagement à l'étude à partir de l'étude urbaine de l'équipe UR
Eysines - Sibassié rue du Vignan (PAPAG)	Constitution des données pour déterminer les contours d'une étude pré-opérationnelle
Le Bouscat - Barrière du Médoc	Mise en place de l'urbanisme transitoire (filière du livre) avec le Lieu Inspiré. Objectif dépôt PC 2ème trimestre 2025 avec un changement d'opérateur social (Domofrance)
Le Taillan Médoc - Centre-ville	Poursuite du travail du jury-citoyen, avec préparation, mobilisation des prestataires et animation des séances par La Fab. Elaboration d'un carnet de préconisations sur l'îlot Plateau Républicain par le jury citoyen présenté en COPIL en mai 2024. Démarrage de l'élaboration d'une consultation de concepteurs et d'un protocole de partenariat avec Aquitanis. Poursuite du pilotage des diagnostics (échanges Régie de l'Eau, services archéo…)
Lormont Cenon - Avenue Carnot	Diagnostic foncier en cours. Lancement de diagnostics urbain, paysager, mobilité et commerce à venir

Martignas sur Jalle - Place Corps Franc Pommiers	Du fait des conditions environnementales du site, élargissement du périmètre de l'étude afin de retrouver un bilan financier plus équilibré
Mérignac – Pichey – Ilot D	Acquisition par La Fab d'une parcelle supplémentaire dans le périmètre du lot D. Lancement de la consultation d'ilot
Pessac - Haut Lévêque	Travaux en cours pour Véalis+Domofrance et Axanis
Pessac - Ilot terminus (Alouette)	PCM délivré le 16/06/23 avec renégociation des prix des terrains privés avec l'appui de l'EPFNA (à la demande de Domofrance)
Saint Médard - Berlincan	Etudes et poursuite du montage de l'opération en vue concession, dont poursuite de la concertation réglementaire et élaboration d'un plan guide en 2024
Saint Médard - Le Bourdieu Cassy Vigney	DUP réserve foncière signée en septembre 2017 Arrêté de cessibilité et ordonnance d'expropriation obtenus. Phase de maîtrise foncière terminée par Bordeaux Métropole
Villenave d'Ornon - Robert Picqué	Procédures environnementales et définition du plan guide terminées. Estimation foncière DIE obtenue. Négociation en cours avec le propriétaire pour une libération du site à horizon 2025
Bègles Villenave d'Ornon Talence : Abords Route de Toulouse	Poursuite des échanges avec Bordeaux Métropole et l'A'urba pour définir les sites opérationnels
Gare RER Métropolitain - Bassens	Prise de connaissance du site : échanges avec la direction du foncier (incubateurs), les services du PT Bordeaux, visite de site organisée
Gare RER Métropolitain - Parempuyre	Prise de connaissance du site : échanges avec la direction du foncier (incubateurs), les services de la ville, visite de site organisée
Gare RER Métropolitain - Bordeaux caudéran	Prise de connaissance du site : échanges avec la direction du foncier (incubateurs), les services du PT Bordeaux, visite de site organisée

2.1.3. Mission 3 : Ingénierie foncière

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

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

Avant la mise en place de conventions d'aménagement, les acquisitions foncières sont assurées par le service foncier de Bordeaux Métropole en ce qui concerne les acquisitions par préemption, et/ou destinées à un portage de long terme sur la base des demandes de la société dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement. Ensuite les terrains sont revendus soit directement par Bordeaux Métropole, soit par la société si celle-ci a entretemps racheté les terrains à Bordeaux Métropole pour réaliser les travaux d'aménagement. En tout état de cause, ces acquisitions génèrent des recettes pour Bordeaux Métropole.
Lorsque la société est titulaire d'une concession d'aménagement, elle procède directement aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet, y compris en rachetant le foncier à Bordeaux Métropole comme évoqué ci-dessus.
Par ailleurs, le travail sur l'analyse de toutes les DIA dans les secteurs d'intervention est

régulièrement poursuivi (environ 20 dossiers étudiés chaque mois) et donne lieu le cas échéant à des préemptions par Bordeaux Métropole.

En 2024, des négociations ont été poursuivies dans périmètres de veille notamment sur les communes de Bassens, Ambarès, Eysines, Pessac. 1 biens a été acquis en 2024 sur Mérignac en vue de la réalisation de l'ilot Pichey.

2.2. Programme Entreprendre, travailler dans la métropole

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

Durant l'année 2024, les principales actions réalisées au titre de la Mission 1 ont été les suivantes :

Evaluation des deux éditions des AMI AIRE : La Fab a confié fin mars 2024 à la SCOP Le Sens de la Ville la mission de l'accompagner pour réaliser un bilan des AMI AIRE 1ère et 2ème édition. Trois ateliers avec les partenaires (Bordeaux Métropole, CMA, In Cité, etc.) ont été organisés en 2024 ainsi que des entretiens avec les différents acteurs des projets. Cette évaluation a conduit à la production d'un rapport détaillé et d'une synthèse communicante en octobre 2024. Une diffusion des conclusions est envisagée en 2025.

Gares RER / SERM : De 1ères réflexions sur l'aménagement des secteurs de gare du SERM ont débuté en 2024. La Fab s'est saisi des études menées par l'A'urba, avec des temps d'échanges organisés en 2024 avec l'Agence sur ces analyses. La Fab a également participé à l'atelier des aménageurs organisé par Bordeaux Métropole sur ce thème en septembre 2024. Elle a organisé un séminaire en interne où les trois bureaux d'études Une Fabrique de la Ville, Grau et Neufstat ont partagé des expériences de développement autour de gares en Belgique, Suisse et Japon et les enseignements qui pourraient en être tirés.

Valorisation des projets menés par La Fab et retours d'expériences :

- La Fab a présenté l'opération de Bruges Terrefort « Un montage agile pour renouveler l'entrée de ville » au Forum des Projets Urbains du Grand Ouest le 19/03/24,
- Elle a participé à une table ronde lors de la journée « Mobilité pour tous » organisée par Bordeaux Métropole le 24/09/24,
- Aux côtés du Forum urbain et en collaboration avec le 308 - Maison de l'Architecture, La Fab a organisé une rencontre avec l'urbaniste Sylvain Grisot le 01/10/24 pour discuter de son dernier ouvrage, à la Base du Réemploi, en lien avec les actions de réemploi menées par La Fab,
- Au Forum des Projets Urbains (FPU), La Fab a reçu deux prix Défis Urbains le 19/11/24, l'un pour sa démarche réemploi « Une approche systémique de la ville circulaire sur le territoire de Bordeaux métropole » dans la catégorie Ville circulaire avec Bordeaux Métropole, Bordeaux Euratlantique, le GIP GPV, Aquitanis, l'A'urba, et l'autre pour « Le Bouscat Godard » dans la catégorie Ville productive avec Essor et Compagnie architecture.

Echanges avec les acteurs locaux et nationaux du développement économique et de l'aménagement :

- Dans le cadre du pilotage du Programme Entreprendre, La Fab a poursuivi ses échanges avec les acteurs du territoire que sont la CMA, In Cité, Invest In Bordeaux, l'A'Urba, le PTRD de Bordeaux Métropole, la CDC et Ville Envie / Proxicommerce afin d'affiner la programmation et la connaissance des besoins immobiliers des acteurs économiques du territoire, et de faciliter la commercialisation des locaux inclus dans les opérations qu'elle pilote. Dans cette même optique, elle a participé à la visite des locaux artisanaux de Brazza organisée par Bordeaux Métropole le 12/07/24 et assisté à des conférences organisées par Invest In Bordeaux le 01/10/24 et la CCI le 05/11/24.

- Elle a également échangé avec d'autres collectivités telles que Muretain Agglomération sur la thématique de la requalification des zones d'activités économiques et commerciales le 28 mai 2024 ou l'agglomération de Pau sur le retour d'expérience des AMI AIRE le 20/11/24.
- La Fab est également impliquée dans différents travaux sur la décarbonation des opérations d'aménagement, tels que des groupes de travail organisés par le Club Ville Aménagement.

Des points réguliers sur le programme Entreprendre sont organisés tous les trimestres avec le service du Développement Economique de Bordeaux Métropole. C'est l'occasion d'échanger sur les priorités de Bordeaux Métropole en matière d'aménagement économique, de faire un point d'actualités sur les opérations confiées à La Fab et de partager sur les orientations à donner au programme.

De nombreux échanges ont eu lieu avec la direction du foncier à l'été 2024 à propos des ENAF et du ZAN et des possibles conséquences sur les projets menés par La Fab.

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

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

A noter que l'année 2024 est marquée par le démarrage d'une réflexion transversale sur l'aménagement des secteurs de gares du SERM.

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

Ambarès et Lagrave - Secteur Gare La Grave RER	Concertation réglementaire et études de maîtrise d'œuvre urbaine en cours, avec plan guide en cours de finalisation à fin 2024. Négociations foncières en cours avec l'IRSA
Ambès - Secteur du Bec	Etudes à poursuivre, à la suite de l'abandon de Réalités
Cenon - Lissandre	Reprise du travail fin 2024 à la suite de l'avancement sur le projet de télécabine, avec proposition d'un plan d'actions pour 2025/2026 (dont démarrage de la concertation réglementaire et lancement des études de maîtrise d'œuvre)
Cenon - Jean Zay	Echanges avec la Ville, Bordeaux Métropole et le GIP/GPV. Démarrage d'une étude de programmation/faisabilité sur l'ilot Starbois/gymnase
Eysines - Saint Exupéry	1ers diagnostics réalisés (dureté foncière, diag écologique, SSEP). Etude urbaine réalisée et présentée à la ville mi-2024. En attente arbitrage ENAF/ZAN pour poursuite des études
Le Bouscat - Godard	Opération livrée. Organisation de l'inauguration le 20/06/24. L'opération a reçu le prix Défi Urbain du FPU en novembre 2024 dans la catégorie Ville productive. Une majorité des preneurs est installée
Lormont - Quai Carriet	Participation aux négociations avec la Ville et Clairsienne. Signature de la charte d'engagement Partenarial AMI Qualité pour le logement de demain – projet « Sols contraints : Bien(s) Commun(s) » à Lormont en octobre 2024. Préparation du montage et élaboration du bilan financier de l'opération présenté en COPRO de Bordeaux Métropole en décembre 2024
Gare RER - La Gorp - Ambarès et Lagrave	Réalisation des 1ers diagnostics : pré-diag SSEP, diagnostic écologique, dureté foncière. Echanges avec la ville

Gare RER - Sainte Germaine - Le Bouscat - Bruges	Prise de connaissance du site : échanges avec la direction du foncier (incubateurs), les services de la ville, visite de site organisée
Bruges - Terrefort - RER Métropolitain	Etudes en attente de l'avancée de la concession Bruges Terrefort à la demande de la ville

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

Le suivi et la mise au point de 10 projets lauréats des AMI AIRE 1ère et 2ème édition se poursuivent. Cela représente près de 70 000 m² de SDP (ce chiffre prend en compte la sortie du plan de charge des ilots Bordeaux Dangeard Est et Ouest au 01/01/2024), dont 19 572 m² d'ores et déjà livrés à Eysines Aimé Césaire et place Ravezies au Bouscat, où la majorité des utilisateurs est maintenant installée. Les travaux sont en cours à Bruges Terrefort et à Bordeaux Cardinal Richaud.

Les échanges avec le groupe Duval et Bordeaux Métropole pour le projet de Carbon Blanc Fontaine fin 2024 ont conduit à la décision d'un phasage de l'opération. Les équipes sont donc mobilisées pour le suivi du PC modificatif correspondant et l'adaptation des actes de cession, avec une nouvelle délibération prévue au conseil de février 2025 pour la cession en tranches de l'opération.

L'opérateur Réalités s'est retiré de l'opération Ambès ZA du Bec par courrier du 05/11/2024. De nombreux échanges ont également eu lieu tout au long de l'année 2024 avec cet opérateur, Bordeaux Métropole et la ville, en raison de difficultés pour la commercialisation des derniers lots de l'opération Eysines Aimé Césaire.

Ambarès et Lagrave - Barbère	Acquisition Fab des propriétés SNCF Réseau/ Cosea-lisea/Gares et Connexions réalisée en octobre 2024 Lancement d'étude de faisabilité pour une plateforme physique de réemploi sur le site AIRE d'Ambarès
Ambès - ZA du Bec	Abandon de Réalités par courrier daté du 05/11/2024 Lancement d'étude de faisabilité pour une plateforme physique de réemploi sur le site AIRE d'Ambès
Blanquefort – Duvert	Lot A : travaux en cours Lot B : cession par La Fab à Bordeaux Métropole en septembre 24
Bordeaux - Cardinal Richaud	Démarrage des travaux en février 2024. PCm 4 déposé en août 2024. Présentation des prototypes de façade à l'architecte-conseil de La Fab le 23/10/24
Bruges - Terrefort (ilot 1)	Travaux en cours. 1ère pierre organisée le 26/09/2024
Carbon-Blanc - Fontaine	Suivi de la pré-commercialisation. En raison des difficultés rencontrées par l'opérateur, négociation sur un phasage de l'opération, travail sur la modification du PC et les actes de cession en conséquence
Eysines - Aimé Césaire	Opération livrée. Nombreux échanges avec l'opérateur pour l'agrément des derniers prospects et suivi de la régularisation des actes de cession et autorisations d'urbanisme pour corriger les erreurs de l'opérateur et de son notaire
Floirac - Gambetta	Déficit de l'opération. Pas d'actualité en 2024. En attente négociations EPFNA sur propriétés voisines afin d'envisager une réflexion sur un périmètre élargi
Le Bouscat - Ravezies	Opération livrée. Travaux preneurs en cours en 2024, avec ouverture Intermarché courant 2024. Suivi par La Fab de la

	commercialisation des derniers lots et des engagements de l'opérateur. Rétrocession espace central le 12/12/2024
Lormont - Central Téléphonique	Déficit de l'opération. Pas d'actualité en 2024
Lormont - Côte de la Garonne	Pas d'actualité sur cet ilot en 2024, étant donné les attentes financières très élevées du propriétaire, mais réflexion à l'échelle du secteur (Cf. paragraphe précédent)

2.2.3. Mission 3 : Ingénierie foncière

Mise au point des conditions des promesses et actes de cession concernant les sites AIRE, avec acquisition de l'ilot Barbère à la Gare d'Ambarès par La Fab auprès de la SNCF en octobre 2024.

Des négociations sont également en cours avec l'IRSA sur le secteur d'Ambarès La Grave.

2.2.4. Mission 4 : Réemploi

Dans la perspective d'une feuille de route économie circulaire, La Fab a réalisé un benchmark des démarches territoriales au niveau national sur le volet économie circulaire du BTP, qui a été remis à Bordeaux Métropole en janvier 2024.

L'axe de travail concernant le renforcement des partenariats s'est poursuivi avec une participation de La Fab aux différents réseaux des acteurs du réemploi sur l'agglomération tout au long de l'année 2024, avec en particulier l'organisation d'une matinale à la Base du Réemploi le 03/07/24 intitulée « Les aménageurs, leurs projets et le réemploi » animée par La Fab.

Par ailleurs, la Base du Réemploi (BDR) sur le site de Mérignac Soleil a été ouverte au public en janvier 2024. Plusieurs évènements y ont été organisés : « démonstrateur de la ville durable » France 2030 en janvier 2024 ; « visite constructive » par le 308 à destination d'élèves de 1re STI2D du lycée Pape Clément de Pessac en février 2024 ; un premier évènement portes ouvertes, intitulé « Le réemploi, c'est la base ! », organisé par La Fab avec le 308, regroupant près de 130 participants le 27 juin 2024, etc. (Cf. paragraphe Communication). Les visites de la BDR ainsi que l'accueil d'acteurs territoriaux autour des sujets de l'économie circulaire se sont poursuivies tout au long de l'année. Une fiche bilan de la base du réemploi en tant que projet récepteur réemploi a été élaborée et diffusée. En 2024, La Fab a contribué également à la consolidation du montage opérationnel de la gestion future de la BDR en lien avec La Foncière solidaire et les services de Bordeaux Métropole. Le travail de consolidation du modèle économique de la BDR a conduit à la préparation d'un AMI visant à accueillir de nouveaux locataires des bureaux au sein de la BDR, qui sera lancé en janvier 2025.

Le site internet refair-bm.fr a été refondé et ouvert à d'autres utilisateurs en juillet 2024.

Un nouveau marché, afin de disposer d'un AMO circulaire visant à poursuivre et consolider les actions sur le réemploi tant pour le bâti que pour les travaux publics, a été attribué à Cancan et NéoEco en septembre 2024. Leurs travaux ont démarré fin 2024.

2.3. Convention foncière n°2 – 2023/2033

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

En 2018, il a été décidé d'étendre, par avenant, les objectifs de la convention aux acquisitions foncières à vocation d'aménagement économique.
Cette capacité d'anticipation foncière offerte à La Fab a, de fait, contribué à faciliter la mise en œuvre opérationnelle des projets portés pour le compte de Bordeaux Métropole, confirmant ainsi sa pertinence.

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

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

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

La mise en œuvre financière

Créance remboursable 2023-2027

Les principales missions confiées à La Fab sont les suivantes :

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

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

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

Les objectifs de la convention

Les principales missions confiées à La Fab sont les suivantes :

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

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

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

Recherche de terrains
Environ 11 biens ont fait l'objet de contacts au cours de l'année 2024, sur les communes de Bassens, Ambarès, Eysines, Pessac. Certains font l'objet de suivis et de relances sur le moyen terme.
Pour les opérations faisant l'objet de concessions signées, les contacts et négociations préparatoires aux opérations d'aménagement ne figurent plus dans les actions menées dans le cadre de la convention foncière.

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

Les acquisitions réalisées
Les acquisitions réalisées fin décembre 2024 sur cette deuxième convention foncière portent à ce jour sur 7 biens, pour un montant total de 4 644 784 € HT.

- 1 terrain non bâti à Blanquefort : ce terrain a été revendu pour partie principale à un entrepreneur en vue d'une construction industrielle et le solde à BM.
- 2 terrain partiellement bâti à Mérignac
- 1 terrain non bâti à Bordeaux, revendu depuis à Linkcity.
- 1 terrain non bâti à Eysines, a été transféré dans la concession d'aménagement Carès Cantinolle.
- 1 propriété composée de deux biens bâtis à Eysines
- 1 terrain à Ambares, en prévision de la future opération d'aménagement sur le site de La Grave

Les frais d'acquisition pour ces 7 biens se montent à environ 138 901 € HT.

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

Cessions des biens
Les biens identifiés ont fait l'objet de reventes :

- Le terrain acquis à Blanquefort a été partiellement revendu en aout 2023 pour un usage industriel en compte propre.
- Une surface résiduelle de 1332 m² de terrain a été cédée à Bordeaux Métropole en septembre 2024, afin de constituer un lot entier pour une seconde entreprise.
- Le terrain non bâti à Eysines a été réintégré à la concession ZAC Carès Cantinolle en 2024.
- Le terrain acquis à Bordeaux a fait l'objet d'une promesse de vente signée fin 2023, puis à la cession définitive en février 2024 à Linkcity.

2.4. Concessions d'aménagement

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

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

Le Bouscat - Libération Centre-ville	Préparation de la clôture de l'opération, travaux de reprise de la fontaine achevés
Eysines - ZAC Carès Cantinolle	Ilot C7 : groupement désigné (LeCol/Sobrim/Le Mérou architectes). En attente avis de la DRAC pour vestiges archéologiques Ilot C4 : intégration d'un groupe scolaire et d'un gymnase avec impact sur la programmation logements + conditions environnementales renforcées
Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse	Ilot L1 Aristide Briand (BRS) Poursuite des travaux de second oeuvre. Ilot CA1' : dépôt de PC en novembre 2021/ retiré par l'opérateur. Nouveau PC délivré en mai 2023. Ilot CA1 : Attribution en juin 2020/Dépôt d'un nouveau PC prévu au T2 2024. Ilot Labro : Attribué en déc. 2022. Opération bloquée par les conditions actuelles de commercialisation. Ilot CA3 (pension de famille) : convention de partenariat La Fab/Domofrance/ A6A architectes
Mérignac - Marne	Poursuite des travaux d'espaces publics avec de premières livraisons mi-2024 le long de l'avenue de la Marne. Livraison de la Place Gabrielle Mistral prévue au premier trimestre 2025
Bruges - Petit Bruges	Poursuite et fin des travaux des espaces publics, inauguration début février 2025
Le Haillan - 5 chemins	*Fin de la concession le 19/03/2024*
Le Haillan - ZAC Cœur de ville	Démarrage des travaux des espaces publics en décembre 2024 à la suite de la réception de l'arrêté portant dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées le 12/12/24
Gradignan - ZAC Centre-ville	Consultation C1 et C2 : groupement Quartus/Verecchia/Data/Nadau avec travail en atelier Nouvelle procédure juridique pour acquisition des fonciers du CCAS de la ville de Bordeaux
Mérignac – Soleil Chemin Long	Poursuite des travaux d'espaces publics sur l'avenue Kennedy, avenue de la Somme, rue Mirepin, voie Mc Donalds et rue Germaine Tillon avec plusieurs livraisons significatives dont les espaces situés avenue de la Somme face à l'enseigne Carrefour livrés mi-2024.
Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV	*Opérations de clôture de la concession, avec échanges avec les services de Bordeaux Métropole. Fin de la concession le 21/09/2024*
Pessac - Le Pontet Sud	Ilot F : Urbains des bois / BERANGER&VINCENT. Reprise de la commercialisation Ilot E : DOMOFRANCE : Lancement des travaux Ilot D : DOMOFRANCE PC obtenu en 2024 Ilot Privé aux abords : Kaufman & Broad / Chantier arrêté
Bruges - Terrefort	Démarrage des travaux des espaces publics en décembre 2024 à la suite de la réception de l'arrêté portant dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées le 12/12/24. Réunions publiques de communication sur la phase travaux organisées en amont. 1ère pierre ilot 1 / AIRE organisée en septembre 2024, travaux en cours. Lancement d'une consultation pour l'ilot 3 avec jury organisé début 2025

3. La communication

Communication institutionnelle

Cette année a été marquée par deux nouveaux chantiers structurants, pour lesquels La Fab a missionné l'agence RC2C, qui accompagne d'ores et déjà l'entreprise sur la maintenance du site web et la création de supports graphiques. Il s'agit de :

- La création d'un document graphique retraçant de manière synthétique l'essentiel des activités de la société l'année passée. Version plus communicante du rapport de gestion 2023, augmentée du bilan social, ce document a vocation à être réédité en 2024 à l'attention des membres des instances de La Fab ;
- L'audit du site internet créé en 2019, l'évaluation de son ergonomie, de l'expérience utilisateur et de son bilan carbone. Ce travail a débouché sur des propositions chiffrées qui seront progressivement mises en œuvre en 2025/2026.

Avec le concours de l'agence UBLO, La Fab a fait paraitre en mai une plaquette de présentation pédagogique de l'outil FabNest, permettant d'évaluer les performances environnementales d'une opération d'aménagement à différents stades, et développé avec le concours de Nobatek-INEF 4 dans le cadre d'une convention de recherche-action.

Refair et la Base du Réemploi

Des panneaux pédagogiques ont été installés dans la Base du Réemploi afin de présenter la démarche Refair, démarche initiée par La Fab, et le projet de réhabilitation de cet ancien local commercial à l'aide de matériaux de réemploi.
Ouvert début 2024, le lieu a reçu de nombreux évènements pour sa première année d'activités :

- 4 mars : « Visite constructive » organisée par le 308 – Maison de l'architecture en Nouvelle-Aquitaine pour faire découvrir à 30 élèves de 1ère STI2D du Lycée Pape Clément à Pessac les métiers d'architecte et urbaniste et sensibiliser aux questions environnementales ;
- 26 mars : séminaire organisé par la SCET à destination de 25 professionnels de l'aménagement de la région Nouvelle-Aquitaine sur le thème de la sobriété foncière, la décarbonation et la gestion des ressources ;
- 27 juin : crémaillère « Le réemploi, c'est la base ! » en partenariat avec le 308 – Maison de l'architecture, réunissant plus de 130 professionnels autour de deux tables rondes faisant intervenir La Fab, l'architecte du projet, les structures de l'ESS occupant le lieu, ainsi que de porteurs de projets récepteurs de matériaux de réemploi dans la région ;
- 3 juillet : une matinale sur l'économie circulaire à destination d'une vingtaine de professionnels aménageurs de la métropole bordelaise (InCité, Aquitanis, EPA Bordeaux Euratlantique, Bordeaux Métropole Aménagement) pour faire visiter le lieu et travailler sur des pistes de synergie et de mutualisation d'outils-ressources ;
- 1er octobre : Rencontre Urbanisme circulaire #1 « Quelles redirections urbaines prendre pour adapter nos villes ? » en partenariat avec le Forum urbain et le 308 – Maison de l'architecture, avec pour invité l'urbaniste Sylvain Grisot (« Redirection urbaine. Sur les chantiers de l'adaptation de nos territoires », Apogée, 2024) et pour discutants l'architecte Chloé Bodart, le chercheur Andy Smith et Jérôme Goze.

En parallèle, le site refair-bm.fr a été refondé afin de faciliter les recherches par fournisseur et de présenter le retour d'expérience quant au projet de réhabilitation du lieu à partir de matériaux de réemploi.

Distinctions à l'échelle nationale

Le 28 mars, La Fab a été retenue dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt du plan de transformation des zones commerciales. Parmi les 5 lauréats en Gironde, figurent le secteur pré-opérationnel de Berlincan à Saint-Médard-en-Jalles et la ZAC de Carès Cantinolle à Eysines, tous deux portes d'entrée de la métropole. Cette reconnaissance de l'État s'est traduite par une dotation de

75K€ pour chaque projet et par un accompagnement sur mesure.
Dans le cadre du Forum des Projets Urbains qui s'est déroulé à Paris le 19 novembre, La Fab et ses partenaires ont été récompensés par les Défis Urbains organisés par Traits Urbains dans deux catégories :

- La ville productive avec le village artisanal de Godard au Bouscat dans le cadre du programme « Entreprendre, travailler dans la métropole », aux côtés de Bordeaux Métropole, la ville du Bouscat, Essor Promotion et Compagnie architecture ;
- La ville circulaire avec la démarche Refair et la Base du Réemploi à Mérignac, aux côtés d'autres initiatives portées par Bordeaux Métropole, l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine, Aquitanis, Bordeaux Euratlantique et le GIP GPV Rive droite.

Initiatives locales

La Fab a manifesté son soutien à plusieurs démarches aux côtés des acteurs locaux :

- le 8 octobre en signant la charte partenariale « Sol(s) contraint(s) : bien(s) commun(s) », engageant les parties prenantes (Bordeaux Métropole, ville de Lormont, GIP GPV Rive droite, Bordeaux Euratlantique, Clairsienne, Nobatek/INEF4) à soutenir l'expérimentation de phytorégénération d'une zone humide initiée par l'agence Keno Architectes dans le quartier de Quai Carriet à Lormont dans le cadre de l'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain » ;
- le 6 novembre en signant le Manifeste de la Frugalité de la ville de Bordeaux, engageant La Fab a diffusé auprès des opérateurs immobiliers les convictions et bonnes pratiques du label « Bâtiment Frugal Bordelais », trois ans après sa création.

Communication autour des projets

La première phase des travaux d'espaces publics de l'opération du Pontet Sud à Pessac autour de la création de 2 parcs étant terminée, des panneaux pédagogiques ont été réalisés à destination des riverains et des futurs habitants afin de les sensibiliser aux actions écologiques entreprises et suivies par La Fab dans les prochaines années.
Par ailleurs, un livret faisant la synthèse de l'évaluation socio-économique (ESE) de l'opération Mérignac – Soleil a été conçu à destination des membres de nos instances pour mieux faire connaitre les principaux enseignements de cette recherche.

Démarrages de chantier et livraison

En lien avec Bordeaux Métropole, les villes et les opérateurs privés et bailleurs sociaux, La Fab organisait cette année :

- L'inauguration de l'opération d'extension de la zone d'activité économique Godard sur la commune du Bouscat le 20 juin, en présence de Mme Christine Bost, présidente de Bordeaux Métropole et de M. Patrick Bobet, maire du Bouscat. Cette manifestation a donné lieu à une visite des 5 premières entreprises installées sur site ;
- La pose de la 1ère pierre du programme immobilier « La Goutte d'eau » dans le cadre de l'opération d'aménagement Terrefort sur la commune de Bruges le 26 septembre, en présence de Mme Brigitte Terraza, maire de Bruges. Cette manifestation faisait suite à une visite de presse de l'avancée du chantier de l'ilot 5 dont les livraisons s'étirent de la fin 2024 à l'été 2025 ;
- La pose de 1ère pierre du programme immobilier « La Clairière » au sein du secteur de projets Haut-Lévêque à Pessac le 3 octobre, aux côtés de M. Franck Raynal, maire de la ville de Pessac.

Communication interne

Les salariés de La Fab ont réalisé un **voyage d'étude à Rennes les 10 et 11 octobre**. L'équipe a été accueillie par Rennes Ville et Métropole et Territoires Rennes pour découvrir les modes d'urbanisation, les outils et les projets structurants à l'instar de l'Hôtel Dieu, La Courrouze, les quartiers ANRU de Maurepas – Gros Chêne et la ZAC du Centre aux Mares Noires à l'Hermitage.

4. Les dépenses de recherche et de développement

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

4.1.1. Les besoins et attentes de La Fab

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

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

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

En synthèse, deux enjeux sont poursuivis :

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

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

4.1.3. L'engagement financier

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

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

4.2.1. Les partenariats

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

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

4.2.2. L'engagement financier

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

2022, 50 000 € HT en 2023 et 30 000 € HT en 2024. Pour précision, la dépense relative aux ICU est subventionnée par le programme France 2030 à hauteur de 50% de 20 000 €.

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

4.3.1. Les partenariats

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

4.3.2. L'engagement financier

La convention signée le 3 octobre 2022 prévoit un investissement de 220 000 € dont La Fab financera 110 000 €. La moitié de cet engagement sera subventionné dans le cadre du programme France 2030. Au titre de cette convention La Fab a versé 66 000 € HT en 2023 et 35 000 € HT en 2024.

5. Les dividendes

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

6. Les perspectives : l'accord-cadre 2021-2026, marchés subséquents 2025

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

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

Pour permettre l'exécution annuelle de cet accord-cadre, Bordeaux Métropole a confié **2 marchés subséquents** à La Fab pour l'année 2025 :

- Marché subséquent N°1, Mise en œuvre opérationnelle du programme « **Habiter, s'épanouir » 2025** comprenant les missions :
  - Mission 1 : Appui à la collectivité pour l'animation et la coordination du programme,
  - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
  - Mission 3 : Ingénierie foncière

- Marché subséquent N°2, Mise en œuvre opérationnelle du programme **« Entreprendre, travailler » 2025** comprenant les missions :
  - Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination du programme,
  - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
  - Mission 3 : Ingénierie foncière
  - Mission 4 : Réemploi dont la mission consiste à poursuivre le développement de la démarche réemploi Refair, de contribuer à l'élaboration de la stratégie métropolitaine en matière d'économie circulaire BTP et d'assurer son déploiement opérationnel.

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

Les études menées dans le cadre de ces 2 marchés subséquents permettront en particulier de poursuivre les études sur les sites confiés à La Fab (pas de nouveaux sites par rapport aux marchés subséquents 2024) et d'intégrer de potentiels nouveaux sites à proximité du SERM.

En effet, un travail est mené sur les secteurs de gares du RER métropolitain inclus dans ces 2 programmes, avec une ambition d'intensification en lien avec le déploiement du SERM et les enjeux ZAN. D'un point de vue opérationnel, l'objectif consiste pour La Fab en l'exploration de montages souples et ouverts permettant d'agréger des nouvelles composantes au fur et à mesure de l'avancée des projets, d'engager des actions à court terme comme à plus long terme, et de définir une programmation adaptée à chaque site.

7. Evènements depuis la clôture de l'exercice

Néant

8. Présentation des comptes de l'exercice 2024

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la règlementation en vigueur. Le onzième exercice social de La Fab couvre la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

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

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

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

8.1. Les comptes du bilan

Le montant cumulé du bilan s'établit au 31/12/2024 à 201 345 588 € toutes activités confondues.

ACTIF	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Immobilisation Incorporelles				
Concessions, brevets et droits similaires	-			-
Immobilisation Corporelles				
Autres immobilisations corporelles	35 607			35 607
Immobilisations Financières				
Autres immobilisations financières	7 338			7 338
Actif immobilisé	**42 944**	**-**	**-**	**42 944**
Stocks et En cours				
Matières premières, approvisionnements		3 197 871		3 197 871
En-cours de production de biens			89 974 552	89 974 552
Avances et acomptes	-	333	670 129	670 462
Créances				-
Créances clients et comptes rattachés	1 472 562	1 088	290 200	1 763 850
Autres créances	74 906	86 128	12 942 722	13 103 756
Divers				-
Disponibilités	8 844 414	2 387 624		11 232 037
Comptes de régularisation				-
Charges constatées d'avance	28 517		3 369 310	3 397 827
Actif circulant	**10 420 399**	**5 673 043**	**107 246 913**	**123 340 355**
Compte de liaison	35 728 555	-	42 233 734	77 962 289
Total Général	**46 191 899**	**5 673 043**	**149 480 646**	**201 345 588**

PASSIF	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Capital social ou individuel (dont versé : 2 000 000)	2 000 000			2 000 000
Réserve légale	37 130			37 130
Report à nouveau	705 461			705 461
Résultat de l'exercice	73 029	35 978		109 007
Capitaux propres	**2 815 620**	**35 978**	**-**	**2 851 597**
Autres fonds propres				**-**
Provisions pour risques				
Provisions pour charges			6 441 556	6 441 556
Provisions	**-**	**-**	**6 441 556**	**6 441 556**
Dettes financières				
Emprunts et dettes - établissement de crédits	448	30	-	478
Emprunts et dettes financières divers		5 637 035	30 506 381	36 143 416
Avances et acomptes reçus				-
Dettes dexploitation				-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	408 126		106 021	514 147
Dettes fiscales et sociales	733 972		835 425	1 569 397
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations - comptes rattachés				-
Autres dettes			231 158	231 158
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance			75 631 549	75 631 549
	1 142 546	**5 637 065**	**107 310 535**	**114 090 146**
Compte de liaison	42 233 734		35 728 555	77 962 289
Total Général	**46 191 899**	**5 673 043**	**149 480 646**	**201 345 588**

8.1.1. La société

a) Les comptes d'actif

- Au 31 décembre 2024, le montant de **l'actif immobilisé** s'élève à un montant brut de **414 560 €.**

Pour les besoins de son fonctionnement interne et depuis sa création, La Fab a acquis des biens incorporels pour un montant total de 93 960 € dont des licences nécessaires au fonctionnement du serveur et des ordinateurs pour un montant de 39 870 €, ainsi qu'un progiciel de gestion GO7, de comptabilité Nuevo et de suivi Foncier Foncier7 d'un montant de 54 090 €.

La Fab a acquis également des biens corporels constitués de matériel de bureau et informatique pour un montant de 99 788 €, de mobilier pour un montant de 72 909 €.

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

La part des amortissements représente le montant de la dotation de l'exercice augmenté des dotations antérieures soit 371 616 €. **La valeur résiduelle** inscrite au bilan est donc de **42 944** € (y compris un montant de 7 338 € de dépôts et cautionnements).

- Au 31 décembre 2024, le montant de **l'actif circulant** s'élève à **10 420 399 €.**

Les créances auprès des organismes sociaux et de l'Etat représentent un montant de 74 906 € et auprès de Bordeaux Métropole un montant de 1 472 562 €.

Les disponibilités représentent un montant de 8 844 414 € et sont constituées pour l'essentiel :

- par le placement en compte à terme à hauteur de 2 000 000 € (soit le montant du capital social de la société),
- par le solde de trésorerie du compte courant de l'activité de la société ouvert auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes soit 225 652 €,
- par le solde de trésorerie du compte courant de l'activité de l'ensemble des concessions (ou Pool de trésorerie) pour un montant de 6 605 178 €.
  La Fab a réalisé la fongibilité des trésoreries des concessions pour utiliser au mieux les avances faites par la métropole aux premières opérations concédées. Début 2019 un compte bancaire unique a été ouvert pour faciliter la gestion des flux de trésorerie. Ce compte bancaire est géré dans les comptes de la société. Chaque mouvement fait l'objet d'une écriture de contrepartie dans un **compte de liaison** dont le détail du solde actif est communiqué ci-après.

Les comptes de régularisation sont constitués par 28 517 € de charges constatées d'avance.

Les **comptes de liaison** représentent au 31 décembre 2024 un montant de **35 728 555** €. Ces comptes sont utilisés pour retranscrire la contrepartie des mouvements effectués sur le compte « Pool de trésorerie ». Le solde de ce compte représente ainsi les trésoreries négatives des concessions :

- 38 K€ de l'opération « Le Bouscat – Libération Centre-ville »
- 2 122 K€ de l'opération « Eysines – ZAC Carès Cantinolles »,
- 4 301 K€ de l'opération « Le Haillan – ZAC Cœur de ville »,
- 22 997 K€ de l'opération « Gradignan – ZAC Centre-ville »,
- 6 171 K€ de l'opération « Pessac – Le Pontet Sud » ;

Les comptes de liaison intègrent également un solde de rémunération sur l'opération Gradignan d'un montant de 100K€.

b) Les comptes du passif

- Au 31 décembre 2024, le montant des **capitaux propres** s'élève à **2 815 620 €.**

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

Les comptes de réserves d'un montant de 37 130 € sont constitués de la réserve légale. Le compte de report à nouveau d'un montant de 705 461 € est constitué des reports de résultat des exercices antérieurs.

Le montant du résultat de l'exercice s'élève au 31 décembre 2024 à 73 029 €. Les postes les plus significatifs du compte de résultat sont détaillés au point 8.2.1 du présent rapport.

- Au 31 décembre 2024, le montant des **dettes** s'élève à **1 142 546 €.**

Ces dettes sont composées notamment par :

- Les dettes fournisseurs d'un montant de **408 126 €,**

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

- Les dettes fiscales et sociales pour un montant de **733 972 €**.

Un solde de **compte de liaison** à hauteur de **42 233 734 €**. Comme indiqué supra, ces comptes sont utilisés pour retranscrire la contrepartie des mouvements effectués sur le compte « Pool de trésorerie ». Le solde de ce compte représente ainsi les trésoreries positives des concessions :

- 10 644 K€ de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse »,
- 13 817 K€ de l'opération « Mérignac - Marne »,
- 231 K€ de l'opération « Le Haillan - Cinq Chemins »,
- 3 826 K€ de l'opération « Bruges - Petit Bruges »,
- 99 K€ de l'opération « Saint Médard en Jalles - Galaxie 4 »,
- 11 376 K€ de l'opération « Mérignac - Soleil »,
- 2 241 K€ l'opération « Bruges - Terrefort ».

8.1.2. La convention foncière

Le 27 janvier 2023, Bordeaux Métropole a approuvé la signature avec La Fab d'une convention d'action foncière relative aux Programme Habiter, s'épanouir et Entreprendre, travailler pour la période de 2023 à 2033. Pour permettre le financement de cette convention, Bordeaux Métropole a consenti le 30 juin 2023 en tant qu'actionnaire une créance remboursable à hauteur d'un montant maximum de 15 000 000 € mobilisable au fur et à mesure des besoins sans dépasser le montant maximum. Au 31 décembre 2024, le montant de l'acompte versé par la métropole s'élève à 5 500 000 €.

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

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

Nom OP	Compte de stock au 31/12	Trésorerie	Créances	Dettes
Convention foncière	3 197 871	2 387 624	87 549	5 637 035
Commentaires	Terrains Stock N-1 2 022 K€ Terrains Stock N 1 976 K€ Terrains Sorties Cur -800 K€		Notaire 26 K€ Locataire 1 K€ TVA 60 K€	Avance d'actionnaires BM 5 500 K€ Dépots 137 K€

8.1.3. Les concessions d’aménagement

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

Les comptes annuels présentent une version condensée (toutes opérations confondues) des actifs et passifs des opérations et intègrent les écritures d’inventaire propres aux concessions d’aménagement. Les concessions sont ainsi traitées comme **des opérations à long terme** dont le **résultat** est dégagé à l'**achèvement**. Chaque année les écritures d'inventaire basées sur l'avancement de l'opération, permettent **d'équilibrer le résultat** soit par des recettes à recevoir soit par des charges prévisionnelles. Le degré d'avancement des opérations « Le Bouscat Libération centre-ville », « Bruges Petit Bruges » et « Bruges Terrefort » a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles supérieur aux dépenses cumulées réelles au 31/12/2024. Une provision pour charges prévisionnelles a ainsi été constatée pour un montant respectif de 34 034 € pour Le Bouscat, 875 726 € pour Bruges Petit Bruges et 5 531 796 € pour Bruges Terrefort.

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

Nom OP	Dépenses cumulées Stock 31/12	Trésorerie (liaison)	Créances	Dettes
Le Bouscat "Libération centre-ville"	6 728 423	- 37 701	393 385	321 800
Commentaires	Montant Stock N-1 6 601 K€ Montant N 127 K€		TVA 393 K€ Collectivités	Avance trésorerie 300 K€ Fournisseurs - Etat 22 K€
Eysines ZAC Carès Cantinolle	17 042 800	- 2 122 052	1 232 509	2 634 000
Commentaires	Montant Stock N-1 15 618 K€ Montant N 1 424 K€		Avances Frs - Clients 61 K€ TVA 1 169 K€ Notaire 2 K€	Avance trésorerie 2 634 K€ Fournisseurs - Etat
Bègles Villenave d'Ornon - ZAC Route de Toulouse	29 106 761	10 644 041	1 006 244	15 366 578
Commentaires	Montant Stock N-1 27 808 K€ Montant N 1 298 K€		Avances Frs - Clients 128 K€ TVA 539 K€ Collectivités-Notaire 339 K€	Avance trésorerie 15 000 K€ Fournisseurs - Etat 27 K€ Dépôt garantie 339 K€
Mérignac Marne	11 892 844	13 816 662	138 415	8 770 131
Commentaires	Montant Stock N-1 9 049 K€ Montant N 2 844 K€		Avances Frs - Clients 24 K€ TVA 112 K€ Notaire 2 K€	Avance trésorerie 8 700 K€ Fournisseurs - Etat 26 K€ Dépôt garantie 44 K€
Le Haillan 5 chemins	-	231 158	-	231 158
Commentaires	Montant Stock N-1 6 709 K€ Montant N -6 709 K€		Avances Frs - Clients TVA	Avance trésorerie Fournisseurs - Etat Collectivité 231 K€
Bruges Petit Bruges	7 015 153	3 826 282	470 128	3 420 684
Commentaires	Montant Stock N-1 4 889 K€ Montant N 2 126 K€		Avances Frs - Clients 60 K€ TVA 410 K€ Collectivités	Avance trésorerie 3 300 K€ Fournisseurs - Etat 6 K€ Dépôt garantie 115 K€
Le Haillan ZAC Cœur de ville	11 742 375	- 4 301 189	2 920	281 701
Commentaires	Montant Stock N-1 9 583 K€ Montant N 2 159 K€		Avances Frs - Clients 3 K€ TVA Collectivité-BM Notaire	Fournisseurs - Etat 280 K€ Dépôt garantie 1 K€
Gradignan ZAC Centre ville	24 458 387	- 22 997 083	8 599 844	103 870
Commentaires	Montant Stock N-1 24 244 K€ Montant N 215 K€		Avances Frs - Clients 53 K€ TVA 122 K€ Notaire 8 425 K€	Fournisseurs - Etat 1 K€ Dépôt garantie 2 K€ Rémunération 100 K€
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	2 543 649	99 091		86 692
Commentaires	Montant Stock N-1 2 489 K€ Montant N 55 K€		Avances Frs TVA Collectivité-BM	Fournisseurs - Etat 87 K€
Mérignac Soleil	20 518 325	11 375 890	723 488	33 698
Commentaires	Montant Stock N-1 9 585 K€ Montant N 10 933 K€		Avances Frs - Clients 182 K€ TVA 158 K€ Collectivité-BM Notaire 384 K€	Fournisseurs - Etat 34 K€
Pessac Le Pontet	8 336 677	- 6 170 531	898 132	12 716
Commentaires	Montant Stock N-1 7 751 K€ Montant N 586 K€		Avances Frs - Clients 21 K€ Collectivité-BM TVA 877 K€	Fournisseurs - Etat Dépôt garantie 13 K€
Bruges Terrefort	2 363 723	2 240 608	438 407	516 379
Commentaires	Montant Stock N-1 1 974 K€ Montant N 389 K€		Avances Frs - Clients 438 K€ TVA Collectivité-BM Notaire	Fournisseurs - Etat 458 K€ Dépôt garantie 58 K€

8.2. Les comptes du résultat

Au titre de cet exercice, le **résultat net bénéficiaire après impôt** sur les sociétés de La Fab s'établit à **109 007 €** (dont 73 029 € au titre du fonctionnement et 35 978 € au titre de la convention foncière).

Comptes d'exploitation	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Prestations de services	3 580 000	-	-	3 580 000
Dont MS Habiter s'épanouir	***2 160 000***		-	***2 160 000***
Dont MS Entreprendre travailler	***1 420 000***		-	***1 420 000***
Autres prestations - Refacturations	812	12 423	-	13 235
Production vendue biens et produits	-	787 893	14 795 555	15 583 448
Production stockée	-	1 175 867	5 083 676	6 259 542
Subventions d'exploitation	84 000			84 000
Rémunération Concessions - Transferts de charges	1 757 309			1 757 309
Dont Concessions Habiter s'épanouir	***1 529 000***	-		***1 529 000***
Dont Concessions Entreprendre travailler	***228 309***			***228 309***
Reprises sur Provisions et transferts charges	-		15 498 312	15 498 312
Autres produits	9	0		9
Produits d'exploitation (I)	**5 422 130**	**1 976 183**	**35 377 542**	**42 775 855**
Achats marchandises / Matières premières	-	1 976 071	19 676 265	21 652 336
Achats de biens et services	46 125	-	-	46 125
Services extérieurs	1 638 264	571	-	1 638 835
Dont Etudes Habiter s'épanouir	***768 330***			***768 330***
Dont Etudes Entreprendre travailler	***466 214***			***466 214***
Autres services extérieurs	723 147	-	-	723 147
Impôts et taxes	56 867	-	-	56 867
Charges de personnel	2 917 749	-	-	2 917 749
Autres charges	3	0	9 259 721	9 259 725
Dotations aux amortissements	17 839	-		17 839
Dotations aux provisions	-	-	6 441 556	6 441 556
Charges d'exploitation (II)	**5 399 995**	**1 976 642**	**35 377 542**	**42 754 180**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**22 134**	**- 459**	**-**	**21 676**
Produits financiers (III)	89 337	36 436	-	125 773
Charges financières (IV)	-		-	-
RESULTAT FINANCIER(III - IV)	**89 337**	**36 436**	**-**	**125 773**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV)	**111 471**	**35 978**	**-**	**147 449**
Produits exceptionnels (V)	-	-	-	-
Charges exceptionnelles (VI)	-	-	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	**-**	**-**	**-**	**-**
Impôts sur les sociétés (VII)	38 442	-		38 442
RESULTAT NET	**73 029**	**35 978**	**-**	**109 007**

8.2.1. La société

a) Le **résultat d'exploitation** de la société s'élève au 31 décembre 2024 à **22 134 €.**

- Au 31 décembre 2024, le montant des **produits d'exploitation** s'élève à **5 422 130 €.**

Ces produits sont composés essentiellement :

- De la facturation au titre des marchés subséquents 2024 pour un montant définitif de **3 580 000 € HT**.

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

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

- Les produits d'exploitation incluent également la rémunération de l'aménageur provenant des concessions d'aménagements confiées à La Fab par Bordeaux Métropole pour un montant de 1 757 309 € (recalées en fonction des phases opérationnelles de certaines concessions dans les CRFA 2023).

Nom OP	Rémunération annuelle	Date de notification
Le Bouscat "Libération centre-ville"	20 000	15/12/2014
Eysines Cares Cantinolle	120 000	13/04/2016
Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse	270 000	19/05/2016
Mérignac Marne	150 000	20/09/2017
Bruges Petit Bruges	74 000	06/02/2018
Le Haillan ZAC Cœur de ville	150 000	14/08/2018
Gradignan ZAC Centre ville	300 000	30/08/2018
Mérignac Soleil	400 000	31/08/2018
Pessac Le Pontet	45 000	26/11/2019
Le Haillan 5 chemins	18 000	20/02/2018
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	35 308	21/09/2018
Bruges Terrefort	175 000	30/11/2022

- Au 31 décembre 2024, le montant des **charges d'exploitation** s'élève à **5 399 995 €.**

Ces charges sont constituées :

* des achats de biens et services pour un montant de **46 125 €**.

* des services extérieurs pour un montant de **1 638 264 €** qui sont composés par :

- D'une part, les achats de prestations pour le fonctionnement de la société pour un montant de ***403 720 €***.
  Ils comprennent notamment les loyers et charges des locaux de La Fab pour un montant de 150 222 €, un contrat d'adhésion au réseau SCET pour un montant de 28 000 €, des frais d'entretien et de maintenance pour 99 500 € et des assurances pour 97 076 €.
- D'autre part, les études réalisées pour les ilots témoins et futures opérations pour ***1 234 544 €***.
  La part des études relative à la mise en œuvre des ilots et des opérations d'aménagement du programme Habiter, s'épanouir s'élève à 768 330 €.
  La part des études relative au lancement des futures opérations d'aménagement du programme Entreprendre, travailler s'élève à 466 214 €.

* des autres services extérieurs pour un montant de **723 147 €**, **composés** notamment :

- Des honoraires pour intérim, experts comptables, commissariat aux comptes, experts paye, conseil juridique et foncier, assistance aux suivis des heures d'insertion pour un montant de 270 869 €,
- Du personnel mis à disposition pour le suivi des travaux pour un montant de 258 033 €,
- Des honoraires de formation du personnel pour un montant de 46 581 €.
- Des frais de communication pour un montant de 36 128 €,

- Des frais d'annonce et insertion, de déplacements des salariés, de frais postaux et de télécommunication, de frais bancaires, de recrutement et de divers services (archivage, recyclage déchets, de collecte des attestations semestrielles…) pour un montant de 111 536 €.

* des impôts et taxes pour un montant de **56 867 €,**

* du montant des charges de personnel pour un montant de **2 917 749 €**.

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

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

Nom	Prénom	Date d'entrée	Date de sortie	Statut au 31/12	Fonction
Barbe	Isabelle	05/11/2018		CDI	Assistante de projet
Barbet	François	04/11/2024		CDD	Responsable de projet
Barbosa	Damien	01/03/2023		CDI	Chargé de projet
Barret	Josie	14/03/2022		CDI	Assistante de projet
Bascans	Fany	01/07/2012		CDI	Directrice administrative et financière
Belhade	Renald	05/06/2023	31/03/2024	CDD	Directeur de programme (remplacement congés maternité)
Berthou	Samuel	01/04/2020		CDI	Directeur de projet
Biaggioni	Stéphanie	15/03/2021		CDI	Chargée de projet
Bodoira	Pierre	16/01/2019		CDI	Responsable d'ingénierie foncière
Bremaud	Chloé	04/01/2021	31/03/2024	CDI	Assistante de projet
Brossier	Julie	04/05/2015		CDI	Responsable de projet
Clerc	Julie	07/02/2022		CDI	Chargée de communication
Coupé	Lydie	05/07/2021		CDI	Assistante de projet
Cros	Daphné	01/06/2012		CDI	Assistante de direction
Dominique	Maxence	14/03/2016		CDI	Responsable de projet
Ferrière	Christelle	01/06/2012		CDI	Responsable d'ingénierie foncière
Ghilardi	Sylvain	01/06/2015		CDI	Agent d'accueil - Secrétaire
Girard	Nathalie	18/03/2013		CDI	Responsable marchés
Héraut	Aurélie	24/09/2012		CDI	Responsable de projet
Jamet	Valérie	01/07/2012		CDI	Directeur de l'action foncière
Katrandzhieva	Mira	05/05/2022		CDI	Responsable de projet
Lasvacas	Amandine	01/10/2021		CDI	Directrice de programme
Macquart	Sophie	02/12/2013		CDI	Responsable développement durable
Martin	Grégory	17/11/2014		CDI	Chargé d'études cartographe et SIG
Morales	Emilie	01/09/2024		CDD	Assistante Ingénierie foncière
Meneur	Mikaël	04/05/2021		CDI	Responsable ingénierie foncière
Olié	Charlélie	02/07/2018		CDI	Responsable de projet
Otal	Robin	01/10/2024		CDD	Chargé de projet
Petit	Sandrine	01/05/2023		CDI	Responsable de projet
Rasolovo	Lauriane	15/09/2021		CDI	Chargée de projet
Reiffers	Elise	02/11/2020		CDI	Responsable de projet
Rossignol-Puech	Joanna	01/07/2012		CDI	Responsable de projet
Rota	Mélanie	24/01/2013		CDI	Directeur de projet
Routier	Charlotte	16/05/2022		CDI	Responsable d'ingénierie foncière
Sinico	Julie	02/05/2024		CDI	Assistante de projet
Trouillot	Cristelle	04/09/2017		CDI	Responsable comptable
Uguen	Maëlle	04/01/2016		CDI	Responsable de projet
Verleyn	Emmanuelle	05/01/2015		CDI	Assistante Ingénierie foncière
Verney	Pierre	01/09/2024		CDD	Chargé de projet
Gravier	Alexandrine	17/07/2023	31/07/2024	Contrat Professionnalisation	Assistante comptable
AKOUETE	JEFFERSON	12/02/2024	12/07/2024	Stagiaire	M2 - Sciences sociales Problèmes sociaux et politiques urbaines
OTAL	ROBIN	01/02/2024	31/07/2024	Stagiaire	M2 - Université Montaigne - Médiation territoriale Images et expérimentations
VERNEY	PIERRE	15/02/2024	31/07/2024	Stagiaire	M2- Sciences Po Bordeaux - Stratégie et Gouvernances Métropolitaines (SGM)

Le montant des charges de personnel comprend notamment :

- La rémunération brute de l'ensemble des collaborateurs ci-dessus pour un montant de 2 000 398 €,
- Le montant des charges sociales correspondantes pour un montant de 842 975 €,
- La variation sur l'exercice de la provision brute chargée pour congés payés des collaborateurs présents au 31 décembre 2024 pour un montant de + 12 513 €,
- Le montant des autres frais de personnel comprend la médecine du travail, les chèques vacances, culture et cadeau ainsi que la prise en charge des repas des salariés et s'élève à 61 863 €.

- Au 31 décembre 2024, le montant des **dotations aux amortissements** s'élève à **17 839 €.**

La dotation annuelle aux amortissements correspondant aux immobilisations incorporelles s'élève à 297 €. Celle correspondante aux immobilisations corporelles s'élève à 17 542 €.

b) Au 31 décembre 2024, le **résultat financier** de la société s'élève à **89 337 €.**

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

c) Au 31 décembre 2024, le **résultat courant avant impôt** s'élève à **111 471 €.**

d) Au 31 décembre 2024, **le résultat exceptionnel est nul.**

e) Le montant de **l'impôt sur les sociétés** au 31 décembre 2024 s'élève à **38 442 €.**

8.2.2. La convention foncière

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

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

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

		Résultat = 35 978 € HT	
Nom OP	**Dépenses de l'année stockées**	**Charges**	**Produits**
Convention foncière	1 976 071	571	36 549
Commentaires	Terrains + frais 1 976 K€	Frais divers (bancaire TF)	Produits financiers 36 K€

8.2.3. Les concessions d'aménagement

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

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

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

Nom OP	Dépenses de l'année stockée		Recettes de l'année (hors participation)		Participation de l'année	
Le Bouscat "Libération centre-vi	127 003			-		-
Commentaires	Terrains Frais acq°	0 K€	Cession Terrains		Participation BM	
	Travaux	77 K€	Rembt assurance			
	Moe BET	27 K€				
	Fonds de concours	0 K€				
	Remunération	20 K€				
	Frais divers	3 K€				
Eysines Carès Cantinolle	1 424 487			261 137		25 000
Commentaires	Etudes	288 K€	Cession Terrains		Participation BM	
	Terrains Frais acq°	713 K€	Part° constructeur			
	Travaux	358 K€	Produits financiers		Commune	25 K€
	Moe BET	7 K€	Subvention	229 K€		
	Fds de concours	-75 K€	Produits divers	32 K€		
	Remunération	120 K€				
	Frais divers	14 K€				
Bègles Villenave d'Ornon -	1 298 289			170 478		
Commentaires	Etudes	137 K€	Cession Terrains		Participation BM	
	Terrains Frais acq°	429 K€	Subvention			
	Travaux	395 K€	Loyers et produits	170 K€	Commune	
	Moe BET	54 K€				
	Remunération	270 K€				
	Frais divers	14 K€				
Mérignac Marne	2 844 338			1 660 655		
Commentaires	Etudes	126 K€	Cession Terrains	1 618 K€	Participation BM	
	Terrains Frais acq°	1 786 K€	Loyers et produits	43 K€		
	Travaux	726 K€				
	Moe BET	36 K€				
	Remunération	150 K€				
	Frais divers	21 K€				
Le Haillan 5 chemins	105 985			5 136 285		-
Commentaires	Etudes	16 K€	Cession Terrains	5 095 K€	Participation BM	
	Terrains Frais acq°	6 K€	Autres produits	41 K€		
	Travaux	45 K€				
	Moe BET	21 K€				
	Remunération	18 K€				
	Frais divers	0 K€				
Bruges Petit Bruges	2 125 976			55 041		418 308
Commentaires	Etudes	10 K€	Cession Terrains		Participation BM	
	Terrains Frais acq°	0 K€	Pénalités	34 K€		
	Travaux	1 894 K€	Produits financiers	21 K€		
	Moe BET	145 K€				
	Fds de concours	0 K€				
	Remunération	74 K€				
	Frais divers	3 K€				
Le Haillan ZAC Cœur de ville	2 159 055			18 098		3 168 826
Commentaires	Etudes	235 K€	Cession Terrains		Participation BM	
	Terrains Frais acq°	858 K€	Loyers	18 K€		
	Travaux	837 K€				
	Moe BET	76 K€				
	Remunération	150 K€				
	Frais divers	3 K€				

Nom OP	Dépenses de l'année stockée		Recettes de l'année (hors participation)		Participation de l'année
Gradignan ZAC Centre ville	214 509		31 138		293 251
Commentaires	Etudes	98 K€	Cession Terrains		Participation BM
	Terrains Frais acq°	-628 K€	Part Constructeurs		
	Travaux	362 K€	Subvention		
	Moe BET	75 K€	Loyers et produits fi	31 K€	
	Remunération	300 K€			
	Frais divers	8 K€			
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	54 874		676 931		
Commentaires	Etudes	1 K€	Cession Terrains	677 K€	Participation BM
	Terrains Frais acq°	2 K€	Loyers et produits fi	1 K€	
	Travaux	18 K€			
	Moe BET	-2 K€			
	Remunération	35 K€			
	Frais divers	0 K€			
Mérignac Soleil	10 933 162		125 675		7 233 333
Commentaires	Etudes	695 K€	Cession Terrains		Participation BM
	Terrains Frais acq°	5 484 K€	Subvention		
	Travaux	3 853 K€	Loyers et produits fi	126 K€	
	Moe BET	262 K€			
	Remunération	400 K€			
	Frais div / BDR	239 K€			
Pessac Le Pontet	586 111				
Commentaires	Etudes	53 K€	Cession Terrains		Participation BM
	Terrains Frais acq°	23 K€	Loyers et produits fi		
	Travaux	453 K€			
	Moe BET	10 K€			
	Remunération	45 K€			
	Frais divers	2 K€			
Bruges Terrefort	389 481		86		2 416 667
Commentaires	Etudes	35 K€	Cession Terrains		Participation BM
	Terrains Frais acq°	30 K€	Loyers et produits fi	0 K€	
	Travaux	3 K€			
	Moe BET	143 K€			
	Remunération	175 K€			
	Frais divers	3 K€			

	Aricles D.441 I-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Aricles D.441 I-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
A - Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	2 856					188	156					54
Montant total des factures concernées TTC	17 023 256,95	38 834,02	46 644,53	9 870,51	268 370,37	363 719	11 814 041,40	20 795,67	1 132 857,24	1 687,80	223 773,83	1 379 115
Pourcentage du montant total des achats TTC	97,91%	0,22%	0,27%	0,06%	1,54%	2,09%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT						-	90%	0%	9%	0%	2%	11%
B - Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	12					12	-					-
Montant total des factures exclues HT	17 624					17 624						-
C - Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards des paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois à compter de la réception de la facture Délais légaux : 60 jours à compter de la date de facture						Délais contractuels : 30 jours à compter de la réception de la facture Délais légaux : 30 jours à compter de la réception de la facture (pour les collectivités)					

	Aricles D.441 II : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Aricles D.441 II : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
A - Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	2 856					56	156					78
Montant total des factures concernées TTC	17 023 257	79 008	59 417	396	266 712	405 533	11 814 041	705 474	2 263 270	1 688	742 174	3 712 606
Pourcentage du montant total des achats TTC	97,67%	0,45%	0,34%	0,00%	1,53%	2,33%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT						-	76,09%	4,54%	14,58%	0,01%	4,78%	23,91%
B - Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	-					-	-					-
Montant total des factures exclues TTC						-						-
C - Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards des paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois à compter de la réception de la facture Délais légaux : 60 jours à compter de la date de facture						Délais contractuels : 30 jours à compter de la réception de la facture Délais légaux : 30 jours à compter de la réception de la facture (pour les collectivités)					