



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

Exercice 2021

## Sommaire

<b>1. La vie de la société</b> .....	<b>4</b>
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
<b>2. Activité opérationnelle de l'exercice</b> .....	<b>13</b>
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 .....	14
2.1.3. Mission 3 : Action foncière.....	15
2.2. Programme Entreprendre, travailler dans la métropole.....	16
2.2.1. Mission 1 : Appui à Bordeaux Métropole pour l'animation et la coordination de la démarche.....	16
2.2.2. Mission 2 : Préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement .....	17
2.2.3. Mission 3 : Action foncière.....	18
2.3. Convention foncière .....	18
2.4. Concessions d'aménagement.....	19
<b>3. La communication</b> .....	<b>21</b>
<b>4. Les dépenses de recherche et de développement</b> .....	<b>22</b>
4.1. La convention avec Nobatek-INEF4 pour le développement d'un outil d'évaluation de l'impact environnemental des opérations de La Fab.....	22
4.1.1. Les besoins et attentes de La Fab.....	22
4.1.2. Les enjeux et les objectifs du projet de Recherche et Développement.....	22
4.1.3. L'engagement financier .....	22
4.2. Une nouvelle convention de recherche et de développement avec Nobatek-INEF4 pour le développement de modules complémentaires à NEST, permettant l'évaluation Qualité de l'Air et Nature en ville pour Optimiser la Performance Environnementale des Aménagements (QANOPEA). 22	
4.2.1. Les partenariats .....	22
4.2.2. L'engagement financier .....	23
<b>5. Les dividendes</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Les perspectives : l'accord-cadre 2021-2026, marchés subséquents 2022</b> .....	<b>25</b>
<b>7. Evènements depuis la clôture de l'exercice</b> .....	<b>26</b>
<b>8. Présentation des comptes de l'exercice 2021</b> .....	<b>27</b>
8.1. Les comptes du bilan .....	28

8.1.1.	La société .....	29
8.1.2.	La convention foncière .....	30
8.1.3.	Les concessions d'aménagement .....	31
8.2.	Les comptes du résultat .....	33
8.2.1.	La société .....	33
8.2.2.	La convention foncière .....	36
8.2.3.	Les concessions d'aménagement .....	36
8.3.	Informations sur les délais de paiement .....	39

## 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%
<b>TOTAL</b>	<b>2 000 000 €</b>	<b>200 000</b>	<b>100,00%</b>

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

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

## 1.2. Les dirigeants

La Présidente du Conseil d'administration, Madame Christine Bost représentante de Bordeaux Métropole, a été désignée par délibération du Conseil d'administration le 24 septembre 2020, pour la durée de son mandat d'administratrice. Elle a également été désignée en tant que Directrice générale, dans les mêmes conditions.

Le Directeur général délégué, Monsieur Jérôme Goze a été désigné par délibération du Conseil d'administration du 13 juin 2019 et ce à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2019 et jusqu'au 31 août 2024. Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur général délégué.

## 1.3. Les administrateurs, les commissaires aux comptes

Le Conseil d'administration est composé de la manière suivante :

Administrateur	Collectivité
<b>Représentants Bordeaux Métropole</b>	
Mme Christine Bost - Présidente Directrice Générale	Bordeaux Métropole
Mme Marie-Claude Noël - Vice Présidente	Bordeaux Métropole
Mme Pascale Bru	Bordeaux Métropole
Mme Typhaine Cornacchiari	Bordeaux Métropole
M. Michel Labardin	Bordeaux Métropole
M. Jacques Mangon	Bordeaux Métropole
M. Jean-Jacques Puyobrau	Bordeaux Métropole
M. Benoit Rautureau	Bordeaux Métropole
M. Bastien Rivières	Bordeaux Métropole
Mme Nadia Saadi	Bordeaux Métropole
<b>Représentant Bordeaux</b>	
M. Bernard Blanc	Bordeaux
<b>Représentant Mérignac</b>	
M. Thierry Trijoulet	Mérignac
<b>Représentant Pessac</b>	
M. Ludovic Bideau	Pessac
<b>Représentants Assemblée Spéciale</b>	
Mme Fabienne Dumas	Assemblée Spéciale
Mme Frédérique Fabre-Tabourin	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 25 mars 2021 : M. Puyobrau en remplacement de Mme Ajon, décédée en décembre 2020
- Conseil d'administration du 7 octobre 2021 : Mme Saadi et M. Rivières en remplacement de Mmes Lecerf et Cassou-Schotte

### ■ Informations concernant les mandataires sociaux

L'article L 225-102-1 alinéa 3 du Code de Commerce modifié par la Loi n° 2011-420 du 15 mai 2011 et la Loi de Sécurité Financière d'août 2003 fait obligation aux sociétés anonymes, dans le cadre du rapport de gestion, de donner la liste des mandats ou fonctions exercés dans toute société durant l'exercice écoulé par chacun des mandataires sociaux.

Liste des mandats ou fonctions exercées sur la première période de 2021 par chacun des mandataires sociaux :

Madame Christine Bost

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

Madame Marie-Claude Noël

- Conseillère municipale de la commune de Bordeaux
- Conseillère métropolitaine de Bordeaux Métropole
- Vice-Présidente La Fab
- Administratrice BMA (jusque juillet 2021) puis Présidente BMA (depuis juillet 2021)

Monsieur Ludovic Bideau

- Conseiller municipal de la commune de Pessac
- Administrateur La Fab
- Président société ELA Habitat (jusque juillet 2021)

Monsieur Bernard L. Blanc

- Adjoint au Maire de la commune de Bordeaux
- Vice-Président de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Administrateur BMA
- Membre du Conseil de surveillance du GPMB

Madame Pascale Bru

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

Madame Sylvie Cassou-Schotte (janvier à octobre)

- Adjointe au Maire de la commune de Mérignac
- Vice-Présidente de Bordeaux Métropole
- Administratrice La Fab
- Vice-présidente du CCAS de Mérignac
- Présidente au GIP CLIC Porte du Médoc
- Administrateur Régie de l'eau de Bordeaux Métropole

Madame Typhaine Cornacchiari

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

Madame Fabienne Dumas

- Adjointe au Maire de la commune du Bouscat
- Administratrice La Fab
- Administratrice Aquitanis, Hôpital Suburbain du Bouscat, Collège du canton Le Bouscat

Madame Frédérique Fabre-Tabourin

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

Monsieur Michel Labardin

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

Madame Harmonie Lecerf (janvier à octobre)

- Adjointe au Maire de la commune de Bordeaux
- Conseillère métropolitaine de Bordeaux Métropole
- Administratrice La Fab
- Vice-Présidente CCAS de Bordeaux
- Administratrice Aquitanis, Lycée Biologie et Chimie St Louis

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

Monsieur Jean-Jacques Puyobrau

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

Monsieur Benoit Rautureau

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

Monsieur Bastien Rivières (à partir d'octobre)

- Adjoint au Maire de la commune de Mérignac
- Conseiller métropolitain de Bordeaux Métropole

- Administrateur La Fab
- Administrateur Collège de Capeyron, SPL Bordeaux Aéroport

Monsieur Alexandre Rubio

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

Madame Nadia Saadi (à partir d'octobre)

- Adjointe au maire de Bordeaux
- Conseillère métropolitaine de Bordeaux Métropole
- Administratrice La Fab
- Administratrice Société Bordelaise des Equipements Publics d'Exposition et de Congrès (S.B.E.P.E.C), Lycée Montesquieu, GPMB

Monsieur Jean Touzeau

- Maire de la commune de Lormont
- Vice-Président de Bordeaux Métropole
- Administrateur La Fab
- Administrateur Clairienne, SEM Mont des Lauriers, Régie d'aménagement de gestion et d'exploitation des équipements fluviaux de Bordeaux Métropole, Lycées Professionnel des Métiers Jacques Brel, Général et Technologique Elie Faure et polyvalent Le Iris de Lormont
- Administrateur Collèges Lapierre et Montaigne de Lormont (jusque juin 2021)
- Membre de l'Assemblée Générale du GIP Littoral Aquitain
- Membre du Conseil de surveillance de CDC Habitat

Monsieur Thierry Trijoulet

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



L'Assemblée Spéciale se compose de la manière suivante :

Collectivité	Représentant
Ambarès et Lagrave	M. Gérard Lagofun
Ambès	M. Kevin Subrenat
Artigues-près-Bordeaux	M. Thierry Lureaud
Bassens	M. Alexandre Rubio
Bègles	M. Olivier Goudichaud
Blanquefort	Mme Véronique Ferreira
Bouliac	M. Henri Maillot
Bruges	Mme Brigitte Terraza
Carbon-Blanc	M. Arnaud Coulet
Cenon	Mme Anne Lépine
Eysines	Mme Evelyne Frénais
Floirac	M. Jean-Jacques Puyobrau
Gradignan	Mme Stéphanie Ortola
Le Bouscat	Mme Fabienne Dumas
Le Haillan	Mme Monique Dardaud
Le Taillan-Médoc	Mme Marie Fabre
Lormont	M. Jean Touzeau
Martignas-sur-Jalle	M. Jérôme Pescina
Parempuyre	M. Bernard De Souza
Saint-Aubin-de-Médoc	M. Francis Riether
Saint-Louis-de-Montferrand	M. Jacky Bachelier
Saint-Médard-en-Jalles	M. Jean-Luc Trichard
Saint-Vincent-de-Paul	M. Gilles Beraud Sudreau
Talence	Mme Frédérique Fabre-Tabourin
Villeneuve d'Ornon	M. Patrick Pujol

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

- Suite à l'intégration au capital social de la commune de Martignas-sur-Jalles, M. Pescina la représente
  - M. Thierry Lureaud a remplacé M. Karim Messaï pour la commune d'Artigues-près-Bordeaux
- Les commissaires aux comptes

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

#### 1.4. Les ressources humaines

- Covid-19 et organisation du travail

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

- Le personnel

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

### Organigramme de La Fab au 31/12/2021



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 34 874 € dont 2 000 € ont été financés par l'OPCO Atlas et 32 874 € par la société.

## Etat des formations au 31 décembre 2021

	Participants	2021	Financement FAFIEC	Nbre de jours
STRATEGIE ET PILOTAGE	5	5 211,00	-	9 jours
AMENAGEMENT	53	19 298,00	2 000,00	51,5 jours
ENVIRONNEMENT	17	4 600,00	-	18 jours
PARCOURS PROFESSIONNELS	15	3 460,00	-	15 jours
<b>Total</b>	<b>93,00</b>	<b>34 874,00</b>	<b>2 000,00</b>	<b>97 jours</b>

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

### 1.5. Le contrôle analogue

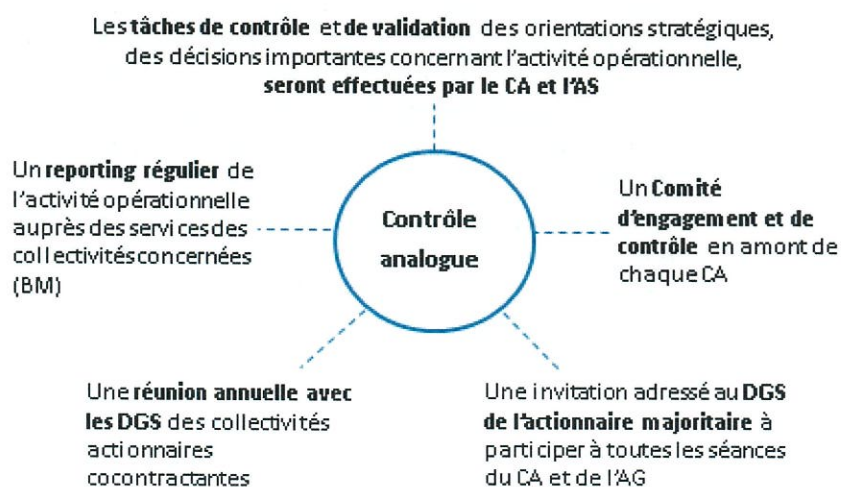
Depuis la rédaction du règlement intérieur de La Fab en 2012, la réglementation et la jurisprudence portant sur le contrôle analogue ont évolué. Ce dernier porte sur les 2 axes suivants :

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

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

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

- Un reporting régulier de l'activité opérationnelle auprès des services de Bordeaux Métropole. Ce document fait l'objet d'un échange avec les services de Bordeaux Métropole (Direction générale Valorisation du territoire) 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 27 mai 2021.



### 1.6. Les faits marquants

- **Mise à jour des statuts suite aux récentes dispositions légales**

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.

### 1.7. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

- La liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice (cf point 1.3 du présent rapport);
- Les conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. La Fab n'est pas concernée par ce point, La Fab n'ayant pas conclu de telles conventions ;
- Le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires pour les augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice. La Fab n'est pas concernée par ce point, aucune délégation en cours n'ayant été accordée ;
- Aucune modification n'est intervenue dans le choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L. 225-51-1 du même code (art. L. 225-37-4 nouveau du code de commerce). L'exercice de la direction générale de la société a été prévu aux termes du conseil d'administration du 13 juin 2014, du 13 juin 2019 et du 24 septembre 2020 :
  - *Il a été proposé que la fonction de Directeur Général soit cumulée avec celle de Président et donc que la Présidente Mme. Bost soit Présidente Directrice Générale et que cette fonction ne soit pas rémunérée. Son rôle est d'être la représentante légale de l'entreprise dans l'ensemble de ses actes et d'avoir des fonctions exécutives (Conseil d'administration du 24/09/2020)*
  - *M. Mangon propose M. Jérôme Goze comme nouveau Directeur Général délégué pour une durée de 5 ans (Détachement) avec les conditions suivantes : il aura par délégation du Directeur Général les mêmes pouvoirs que ce dernier. Il a été reconduit dans ses fonctions en 2019 dans les mêmes conditions.*

## 2. Activité opérationnelle de l'exercice

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

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

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

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

- L'appui à la collectivité pour l'animation et la coordination des programmes
- La préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement
- L'action foncière qui peut comprendre :
  - L'ingénierie foncière conduisant aux acquisitions ;
  - L'acquisition et le portage.

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

Pour permettre l'exécution annuelle de cet accord-cadre, Bordeaux Métropole délibère chaque année et ainsi **2 marchés subséquents** ont été confiés à La Fab pour l'année 2021 :

- **Marché subséquent N°1, Mise en œuvre opérationnelle du programme Habiter, s'épanouir 2021** 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 2021** comprenant les missions :
  - Mission 1 : Appui à la collectivité pour l'animation et la coordination du programme,
  - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
  - Mission 3 : Ingénierie foncière

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

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

La Fab a engagé un travail de mise à jour de sa charte de l'aménagement et de la construction durables, en corrélation avec les objectifs poursuivis par les élus de Bordeaux Métropole, applicable aux opérations d'aménagement (aménagement des espaces publics et projets confiés aux opérateurs immobiliers). Par ailleurs, La Fab s'est engagée dans un travail visant à objectiver et formaliser le pilotage par l'environnement de ses opérations d'aménagement. Ce travail est toujours en cours au sein de l'entreprise. 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 conditions sanitaires ont impacté les capacités de La Fab à rencontrer ses partenaires, les contacts se sont néanmoins poursuivis en visio-conférence. Les principales activités menées sont les suivantes :

- La Fab a été associée aux démarches en cours de la Métropole sur la mobilité et ses conséquences en termes d'aménagement notamment en participant à l'ensemble des ateliers du Plan marche.
- La Fab a missionné le bureau d'études Adéquation afin de le charger d'une étude sur le logement abordable en lien avec les capacités budgétaires des ménages. Il s'agit de poser les prémisses d'un modèle économique alternatif à la programmation actuelle, prenant en compte les évolutions économiques défavorables vis-à-vis des coûts de matériaux.
- La Fab a participé au programme d'actions eau-nature-agriculture du Bassin versant de la Jalle de Blanquefort.
- La Fab a également fait plusieurs points avec la mission du Plan métropolitain 1 million d'arbres sur l'ensemble de ses opérations afin de contribuer au décompte des plantations engagées.
- La Fab a organisé deux séminaires internes sur le sens et les techniques de médiation avec les habitants au sein des opérations d'aménagement.
- La Fab a pu réunir les élus métropolitains en charge des questions de la gestion des déchets, du développement durable et de l'économie sociale et solidaire sur la question du réemploi des matériaux et sur la constitution d'une filière à l'échelle des opérations de la métropole. Cette action se concrétise sur les opérations confiées à La Fab dans un premier temps.
- Par ailleurs, dans le cadre du deuxième appel à projet Fond Friches, La Fab a déposé, en octobre 2021, 5 dossiers de demandes de subvention portant sur 2 îlots de la ZAC Cœur de Ville du Haillan, 2 îlots de la ZAC de Route de Toulouse et 1 îlot de la ZAC de Gradignan. Les dossiers de l'îlot Labro de la ZAC Route de Toulouse et de l'îlot de la maison de retraite de La Clairière de Gradignan sont lauréats, pour un montant de subvention total de 451 690 €. Ce montant permettra de couvrir une partie des frais liés à la dépollution sur Labro et à la démolition et au désamiantage sur la maison de retraite. La Fab a par ailleurs constitué le dossier relatif au Central Téléphonique sur la commune de Lormont, ce dossier a également été lauréat de cet appel à projet pour un montant accordé de 200 000€.
- La Fab a apporté une très forte contribution à la métropole pour constituer un dossier de candidature à l'Appel à Manifestation d'Intérêt / PIA4 « Démonstrateurs de la ville durable » portant sur l'opérations de Mérignac Soleil.

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

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

L'ensemble de la production sur les îlots (îlots isolés, dans une opération d'aménagement ou dans une concession) représente environ 4 400 logements.

Les premières livraisons sont intervenues à Bassens - Cité de la Gare (Escale verte) et centre-ville, Pessac - Cité des métiers, Bordeaux- Résidence du lac (Phase 1 et 2), Mérignac - Langevin, Eysines - Martin Porc et Centre, Villenave d'Ornon Aristide Briand phase 1, le Bouscat Libération, Mérignac avenue de la somme, Merignac Soleil Sogara pour un total d'environ 1 560 logements.

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

Le travail a été engagé avec Bordeaux Métropole et les communes sur la totalité des opérations d'aménagement envisagées : 16 opérations sont ainsi activées, représentant environ 10 500 logements.

Parmi ces 16 opérations, 9 concessions sont signées : Le Bouscat - Libération, Eysines - ZAC Carès Cantinolle, ZAC Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse, Mérignac - Marne, Bruges - Petit Bruges, Gradignan - ZAC Centre-Ville, Le Haillan - ZAC Cœur de ville, Mérignac - Soleil, Pessac - Le Pontet.

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

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

<b>Eysines - Centre-ville</b>	Etude de programmation urbaine et études environnementales en cours
<b>Gradignan - Malartic</b>	Echanges avec les propriétaires du site sur les conditions d'une évolution programmatique
<b>Le Bouscat - Ilot Barrière du Médoc</b>	Consultation opérateurs- concepteurs en cours
<b>Le Haillan - République</b>	Etude capacitaire réalisée
<b>Lormont Cenon - Avenue Carnot</b>	Lancement du diagnostic urbain
<b>Lormont - Lavoir</b>	Redéfinition des enjeux programmatiques à la suite des investigations environnementales
<b>Mérignac - Pichey</b>	Mise à jour du plan guide et fiche de lots
<b>Mérignac - Chemin Long</b>	Etat des lieux et réflexions sur la programmation
<b>Pessac - MDR Le Bourghail</b>	Poursuite du dialogue avec le propriétaire sur la faisabilité d'une programmation diversifiée
<b>Pessac - Doyen Brus</b>	Dossier en veille lié aux conditions de mutation du foncier universitaire ainsi qu'aux objectifs poursuivis par Bordeaux Métropole
<b>Pessac - Carrefour de l'Alouette</b>	Préparation du PC sur le premier ilot opérationnel sur le site Terminus Travail sur le montage opérationnel de l'opération d'aménagement
<b>Pessac - Haut Lévêque</b>	PC obtenus sur les ilots Martin Luther King et Chanoine Lillet, et PC en préparation sur un ilot en habitat participatif
<b>Saint Médard - Berlincan</b>	Travail en cours avec la ville et Clairisienne sur les conditions de faisabilité du projet
<b>Saint Médard - Dupérier – Presqu'île du centre</b>	Réinterrogation des conditions de faisabilité avec ArianeGroup et la ville
<b>Saint Médard - Le Bourdieu Cassy Vigney</b>	Poursuite de la phase d'acquisition foncière + réflexion programmatique
<b>Talence - Arts et Métiers Monadey</b>	Dossier en veille lié aux conditions de mutation du foncier universitaire ainsi qu'aux objectifs poursuivis par Bordeaux Métropole
<b>Villenave d'Ornon - Robert Picqué</b>	Diagnostics de site et travail sur un schéma urbain d'intention

### 2.1.3. Mission 3 : Action 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 Fab 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 ou directement par La Fab en sa qualité de concessionnaire.

Concernant l'opération Cassy Vigney / Le Bourdieu à Saint-Médard-en-Jalles, un arrêté du préfet a été pris en 2017 au profit de Bordeaux Métropole concernant la DUP réserve foncière en vue d'une opération d'aménagement sur le secteur du Bourdieu à Saint-Médard-en-Jalles. Divers recours sont intervenus au cours de l'année 2018 et les jugements au printemps 2019. Les trois jugements ont débouté les requérants et confirmé la procédure engagée. Les requérants ayant interjeté appel ont été débouté en fin d'année 2020. Seul un des requérants a décidé de se pourvoir en cassation (3 mars 2020, mais son pourvoi n'a pas été admis. La Fab a participé à la défense aux cotés de Bordeaux Métropole et de la Préfecture par le dépôt de mémoires en intervention volontaire.

Pour permettre un aménagement d'espaces publics complémentaire au programme de la ZAC Eysines - Carès Cantinolle, un travail a été mené pour acquérir à l'amiable 2 terrains. La modification à venir du programme des équipements publics de la ZAC permettra de réintégrer cet aménagement dans l'opération.

## 2.2. Programme Entreprendre, travailler dans la métropole

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

Durant l'année 2021, trois principaux axes ont constitué cette mission :

- L'approfondissement des caractéristiques des entreprises cibles en actualisant sur le territoire de la métropole l'approche de l'Economie Métropolitaine Ordinaire qui couvre plus de 40% des emplois salariés privés et celle des salariés itinérants (partage des analyses statistiques et approches qualitatives : en interne Fab le 28 mai, en commission emploi et développement économique le 7 juin, en workshop avec des partenaires en programmation et architecture le 24 novembre).
- En parallèle, La Fab répond aux sollicitations de travaux de recherche ou de praticiens sur les leviers du maintien l'activité en ville : PUCA, sens de la ville sur territoire rive droite, doctorant de l'Université de Mons (Belgique).
- Les réflexions sur la commercialisation des terrains et des biens en faisant la liaison entre d'une part les politiques d'accompagnement des filières par Bordeaux métropole (santé, ASD, Haute valeur ajoutée) et d'autre part les outils contractuels associés aux actes de vente (clauses agrément des acquéreurs, engagements qualitatifs, plafonds de prix de sortie et clause anti-spéculative). Cela a été le cas aussi bien pour les sites de AIRE que pour les terrains au sein de l'OIM Bordeaux Aéroport Invest in Bordeaux, notaires, promoteurs, équipes OIM).



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

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

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

<b>Ambarès - Secteur de la gare</b>	Mise en place stratégie foncière de régulation : ZAD, PPC et réalisation d'une étude de faisabilité
<b>Ambès - Secteur du Bec</b>	A l'échelle du secteur, la ville souhaite reprendre les démarches
<b>Bordeaux - Dangeard Centre routier</b>	En stand by en 2020 et 2021 en attente d'une orientation politique
<b>Bruges - Terrefort</b>	Conduite de la concertation, mise en place extension et augmentation TAM, préparation bilan d'une opération d'aménagement
<b>Cenon - Lissandre</b>	Synthèse des diagnostics et études existantes, 1 <sup>ère</sup> approche d'une faisabilité financière
<b>Floirac - Gaston Cabannes</b>	Absence d'orientations BM/ville
<b>Le Bouscat - Godard</b>	Dépôt du permis de construire et engagements de 2 preneurs
<b>Lormont - Quai Carriet</b>	Lancement des études pré-opérationnelles et de la concertation réglementaire

- AIRE : appel à manifestation d'intérêt (AMI) : 1<sup>ère</sup> édition**

Les jurys de désignation des lauréats se sont déroulés en juillet 2018. Cette 1<sup>ère</sup> édition conduit à la production de plus de 50 000 m<sup>2</sup> de locaux pour les PME, PMI, artisans.

Le site Ravezies présente une programmation tertiaire contrairement aux autres du fait de la programmation retenue : enseignement supérieur et entreprises du numérique.

<b>Bordeaux - Dangeard Ouest</b>	PC délivré en septembre 2019. Promesse signée en 2021, U'rsel boucle son plan de financement et montage
<b>Bordeaux - Dangeard Est</b>	Difficultés du promoteur à équilibrer le bilan de l'opération
<b>Carbon-Blanc - Lumière</b>	Retrait du site, le propriétaire a vendu le terrain hors AMI
<b>Carbon-Blanc - Fontaine</b>	Jury en février 2019. Projet en cours de mise au point. Promesse signée et poursuite des études de projet par le promoteur
<b>Eysines - Aimé Césaire</b>	Commercialisation et travaux en cours
<b>Le Bouscat - Ravezies</b>	Signature des actes de vente BM et SNCF, démarrage des travaux en 2021
<b>Lormont - Côte de la Garonne</b>	Négociation en cours entre le promoteur et Lidl nécessaire à la maîtrise foncière et à l'équilibre du bilan
<b>Bordeaux - Dangeard Ouest</b>	PC délivré en septembre 2019. Promesse signée en 2021, U'rsel boucle son plan de financement et montage

- AIRE : 2<sup>ème</sup> édition**

Une 2<sup>ème</sup> édition de AIRE a été lancée en juillet 2019. Les candidatures ont été remises en septembre 2019 et les candidats admis à concourir pour la 2<sup>ème</sup> phase ont été sélectionnés en jurys en novembre 2019. Après décalage de la 2<sup>ème</sup> phase à cause de la situation sanitaire, les jurys se sont déroulés au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Les projets sont en cours de mise au point.

<b>Ambarès et Lagrave - Barbère</b>	En attente des études hydrauliques à l'échelle du secteur
<b>Ambès - ZI du Bec</b>	PC déposé le 23/12/2021

<b>Bordeaux - Cardinal Richaud</b>	PC en cours de mise au point, reprise du fait du PPRI et augmentation couts travaux
<b>Bordeaux - Leydet</b>	Site suspendu en attente décision
<b>Bruges - Terrefort (ilot 1)</b>	PC en cours de mise au point
<b>Floirac - Gambetta</b>	PC en cours de mise au point, équilibre économique compliqué à trouver
<b>Lormont - Central Téléphonique</b>	Déficit de l'opération, recherche de financements complémentaires par le promoteur

### 2.2.3. Mission 3 : Action foncière

Il s'est agi dans cette mission :

- Sur l'opération de Blanquefort – Ecoparc site Duvert, de poursuivre les négociations afin de permettre l'implantation d'entreprises sur les terrains appartenant à La Fab et à Bordeaux Métropole.
- De finaliser les promesses de cession et actes authentiques permettant la réalisation des projets AIRE première édition.
- De finaliser les conditions de ventes avec la SNCF propriétaires de 2 sites AIRE.
- De mettre au point les conditions des promesses de cession concernant les terrains appartenant à Bordeaux Métropole sur les sites AIRE 2<sup>ème</sup> édition.
- D'analyser les offres AIRE, 2ème édition pour les terrains appartenant à Bordeaux Métropole.
- De poursuivre les négociations en vue d'acquisitions anticipées sur Lormont - Quai Carriet.

### 2.3. Convention foncière

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

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

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

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

#### ▪ Recherche de terrains

Environ 10 biens ont fait l'objet de contacts au cours de l'année 2021, sur Le Haillan, Ambarès, Bruges, Eysines, Saint Médard. Certains font l'objet de suivis et de relances.

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 2021 portent à ce jour sur quatorze biens, pour un montant total de 10 335 990 € HT.

Les frais d'acquisitions se montent à environ 255 000 €.

▪ **Cessions des biens**

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

▪ **Créance remboursable**

Cette créance permet d'assurer le portage financier des biens en stock ou dont l'acquisition interviendra au cours des prochaines années. Elle doit également permettre à La Fab de s'engager dans le portage de biens à vocation d'activités économiques, conformément à l'avenant signé le 29 juin 2018.

Le prévisionnel financier des besoins de portage de la convention foncière établi début 2021 a permis d'identifier un besoin potentiel pour un premier acompte à hauteur de 5 500 000 €. Ce montant a été mobilisé dans le cadre d'une convention 2021-2023 signé le 2 juin 2021 (délibération du conseil métropolitain du 21 mai 2021). Les autres versements seront réalisés au fur et à mesure des besoins sur la base d'un prévisionnel d'acquisitions identifiées sans pouvoir dépasser le montant maximum de 15 000 000 €.

## 2.4. Concessions d'aménagement

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

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

<b>Le Bouscat - Libération Centre-ville</b>	Phase 1 livrés en phase avec le tram, phase 2 en en cours de levées de réserves
<b>Eysines - ZAC Carès Cantinolle</b>	Travaux en cours sur l'îlot Esprit des Jalles. Mise au point du PC sur ilot Triat. Poursuite des acquisitions foncières
<b>Bègles Villenave d'Ornon - Route de Toulouse</b>	Phase 1 des logements sur place A. Briand livrée. Travaux sur phase 2 en cours. PC déposé sur l'îlot CA14 en novembre 2021
<b>Mérignac - Marne</b>	Travaux en cours sur les ilots B2/B6 et C5. PC déposés sur ilots B3 et B1/B7 en avril 2021
<b>Bruges - Petit Bruges</b>	Démarrage des travaux
<b>Le Haillan - 5 chemins</b>	Travaux d'aménagement en cours de finalisation (levées de réserves), réception faite. 4 PC déposés par des entreprises en négociation pour acquérir des lots. Nombreux contacts avec des acquéreurs

<b>Le Haillan - ZAC Cœur de ville</b>	PC déposé sur l'îlot 7 en décembre 2021. Poursuite des acquisitions foncières.
<b>Gradignan - ZAC Centre-ville</b>	Validation du plan guide. Poursuite de la maîtrise foncière (Acte de vente signé sur la première phase et PSV signée sur la 2 <sup>ème</sup> phase du foncier CCAS).
<b>Mérignac – Soleil Chemin Long</b>	Travaux en cours sur deux îlots (Fiat et Castorama). Poursuite du dossier DUP et MECDU. Démarches d'acquisitions foncières amiables (PSV sur foncier Leroy Merlin destinés à un parc d'1ha + une école).
<b>Saint-Médard-en-Jalles - Galaxie IV</b>	Travaux achevés et remis hormis pour les ouvrages de compensation environnementales. 2 PC déposés.
<b>Pessac - Le Pontet Sud</b>	Consultation opérateurs- concepteurs en cours sur îlot F et consultation concepteur en cours sur îlot D. Mise au point du projet sur l'îlot E. Travaux d'espaces publics en cours.

### 3. La communication

En matière de communication externe, La Fab a missionné l'agence de communication Le Quartier Graphique pour mettre en page l'étude réalisée par le bureau d'études Adéquation, au sujet des capacités budgétaires des ménages sur la métropole bordelaise. Ce document a été distribué aux administrateurs ainsi qu'aux actionnaires et aux salariés de La Fab.

La Fab a fait appel à son prestataire de traduction Hancock et Hutton pour la traduction en anglais de l'ouvrage accessibles par nature. Ce document a ensuite été annexé à la publication française, afin d'être envoyé à nos contacts européens lors de forums urbains divers (Oslo, Vienne...).

Suite à la désignation des lauréats de la 2<sup>ème</sup> édition de AIRE, La Fab a missionné le graphiste David Benmussa pour la conception du dépliant « Territoires de travail 2021 », faisant suite à la 1<sup>ère</sup> édition. Ce dépliant rend compte des projets de l'ensemble des groupements ayant répondu à la consultation de AIRE 2<sup>ème</sup> édition, ainsi que des travaux photographiques des photographes missionnés par La Fab, sur ces sites.

La Fab s'est inscrite pour participer au Forum des Projets Urbains Grand Ouest, qui devait se tenir à Bordeaux le 22 septembre prochain (finalement ce Forum se tiendra en mars 2022). Elle y présentera sa démarche de réemploi des matériaux avec son AMO, le Collectif d'architectes CANCAN.

Dans ce cadre, La Fab travaille actuellement sur la construction d'un site internet dédié à cette démarche de réemploi de matériaux. Cet outil interactif et évolutif permettra de diffuser et consulter les matériaux présents sur les sites de démolition des programmes mis en œuvre par La Fab pour le compte de Bordeaux Métropole.

Les premières palissades chantier ont été réalisées et posées sur les chantiers de Mérignac Marne et Soleil afin de donner de la visibilité au projet et chantiers en cours.

Enfin, les travaux de l'opération Bruges/Petit Bruges démarrant à l'automne, La Fab a missionné l'agence de graphisme Tabaramounien pour la conception de l'habillage des palissades chantier. Environ 150 mètres linéaires sont répartis entre La Fab et les opérateurs (promoteur et bailleur), ces palissades ont été posées en fin d'année et rencontrent un certain succès auprès des riverains et des passants.

Enfin, en termes de communication interne, la carte de vœux 2021 numérique et en format papier a été réalisée par l'agence de communication Le Quartier Graphique. Cette dernière figure sur le site internet de La Fab ainsi que sur ses réseaux sociaux, comme les précédentes. Elle a également été adressée aux administrateurs, aux élus et partenaires de La Fab.

Par ailleurs, dans le cadre de ses marchés photographiques et de son engagement à conserver la mémoire des lieux métropolitains, La Fab a accompagné l'exposition de la photographe Maitetxu Etcheverria consacrée au site de Lormont Quai Carriet. Les photographies ont été exposées à l'Artichaut, lieu d'exposition photographique à Bordeaux.

## 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 développer un outil innovant d'évaluation de l'impact environnemental des opérations mises en œuvre par La Fab. Cet outil a vocation à nous accompagner dans le changement de nos processus internes afin de piloter à partir de critères environnementaux et sociaux complexes nos opérations d'aménagement

Pour mémoire, Nobatek-INEF4 est un institut de recherche appliquée autour des questions de transition énergétique et environnementale. La Fab s'est rapproché de Nobatek afin de bénéficier de nouvelles approches en matière d'évaluation environnementale, Nobatek s'est rapproché de La Fab afin de travailler sur des échelles urbaines, et non plus seulement 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 développement durable.**
- ▶ **Piloter jusqu'à la livraison des espaces et des bâtiments afin de les objectiver nos engagements et ceux de nos partenaires**

Dans le cadre de cette convention, l'outil NEST développé par NOBATEK/INEF4 a été adapté aux spécificités et pratiques de La Fab appliquées au pilotage et à la réalisation des opérations d'aménagement qui lui sont confiées.

Ce projet de Recherche & Développement s'est achevé fin 2020. Trois phases principales ont été développées : évaluation, développement méthodologique et informatique, déploiement sur les opérations de La Fab. Cet outil est par exemple utilisé dans le cadre de l'analyse des offres des groupements répondant à l'appel d'offre Ilot Barrière du Médoc/ Le Bouscat.

#### 4.1.3. L'engagement financier

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

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

#### 4.2.1. Les partenariats

La Fab souhaite engager un nouveau développement afin de poursuivre l'évaluation et l'optimisation des ambitions environnementales exprimées dans les projets qui lui sont confiées par les collectivités. Les questions liées à la qualité de l'air extérieur ou bien aux îlots de chaleur urbains sont prégnantes dans les débats actuels sur la fabrique de la ville. Or à ce jour il n'existe pas d'outil permettant d'objectiver ces débats très techniques, la construction de la décision publique est encore fragile.

Pour permettre le développement d'un outil d'évaluation de la qualité de l'air (QA), d'un configurateur/sélecteur de Solutions Fondées sur la Nature (SFN) et permettre l'amélioration de l'outil Score Ilots de Chaleur Urbains (ICU), La Fab s'engage avec un consortium de différents partenaires dont le mandataire est Nobatek-INEF4. La signature de la convention présentée en conseil d'administration de décembre 2021 est prévue au premier trimestre 2022.

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

#### **4.2.2. L'engagement financier**

La convention en cours de finalisation prévoit un investissement de 257 500 € dont La Fab financera 100 000 € sur 36 mois de développement, le reste sera financé par les partenaires par le biais du Plan d'Investissement d'Avenir.

## **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 2022

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

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

Pour permettre l'exécution annuelle de cet accord-cadre, Bordeaux Métropole a délibéré le 28 janvier 2022 pour confier **2 marchés subséquents** à La Fab pour l'année 2022 :

- **Marché subséquent N°1, Mise en œuvre opérationnelle du programme « Habiter, s'épanouir » 2022** comprenant les missions :
  - Mission 1 : Appui à la collectivité pour l'animation et la coordination du programme,
  - Mission 2 : Préparation de l'engagement d'actions et d'opérations d'aménagement,
  - Mission 3 : Ingénierie foncière
- **Marché subséquent N°2, Mise en œuvre opérationnelle du programme « Entreprendre, travailler » 2022** comprenant les missions :
  - Mission 1 : Appui à 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

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

Les études menées dans le cadre de ces 2 marchés subséquents permettront la poursuite du suivi des ilots et des opérations d'aménagement dont notamment la conclusion prévisionnelle sur l'exercice 2022 de 3 concessions d'aménagement telle que Bruges Terrefort, Pessac Alouette et Saint Médard en Jalles Berlincan. Par ailleurs, deux autres études préopérationnelles seront lancées, l'une sur le territoire du Taillan-Médoc et l'autre sur le territoire de Martignas-sur-Jalles.

## 7. Evènements depuis la clôture de l'exercice

Néant

## 8. Présentation des comptes de l'exercice 2021

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Le neuvième exercice social de La Fab couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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 31/12/2021 à 149 820 983 € toutes activités confondues.

ACTIF	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Immobilisation Incorporelles Concessions, brevets et droits similaires	887			887
Immobilisation Corporelles Autres immobilisations corporelles	50 017			50 017
Immobilisations Financières Autres immobilisations financières	5 552		2 380 360	2 385 912
<b>Actif immobilisé</b>	<b>56 455</b>	<b>-</b>	<b>2 380 360</b>	<b>2 436 815</b>
Stocks et En cours Matières premières, approvisionnements En-cours de production de biens		1 256 841	45 905 395	45 905 395
Avances et acomptes	3 292		286 991	290 283
Créances Créances clients et comptes rattachés Autres créances	1 157 661 148 247	194 225	146 486 8 992 458	1 304 147 9 334 931
Divers Disponibilités	29 441 453	4 065 039		33 506 492
Comptes de régularisation Charges constatées d'avance Compte de liaison	26 662 13 887 847		1 136 616 40 734 955	1 163 278 54 622 802
<b>Actif circulant</b>	<b>44 665 163</b>	<b>5 516 105</b>	<b>97 202 901</b>	<b>147 384 168</b>
<b>Total Général</b>	<b>44 721 618</b>	<b>5 516 105</b>	<b>99 583 261</b>	<b>149 820 983</b>
PASSIF	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Capital social ou individuel (dont versé : 2 000 000 )	2 000 000			2 000 000
Réserve légale	28 117			28 117
Report à nouveau	534 221			534 221
Résultat de l'exercice	42 274	16 075		58 348
<b>Capitaux propres</b>	<b>2 604 612</b>	<b>16 075</b>	<b>-</b>	<b>2 620 686</b>
<b>Autres fonds propres</b>				<b>-</b>
Provisions pour risques Provisions pour charges			4 581 281	4 581 281
<b>Provisions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 581 281</b>	<b>4 581 281</b>
Dettes financières Emprunts et dettes - établissement de crédits Emprunts et dettes financières divers	360	30 5 500 000	- 29 376 935	390 34 876 935
Avances et acomptes reçus			30	30
Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	712 094 669 598		66 909 1 927 419	779 004 2 597 017
Dettes diverses Dettes sur immobilisations - comptes rattachés				-
Autres dettes				-
Comptes de régularisation Produits constatés d'avance Compte de liaison	40 734 955		49 742 838 13 887 847	49 742 838 54 622 802
<b>Dettes</b>	<b>42 117 007</b>	<b>5 500 030</b>	<b>95 001 979</b>	<b>142 619 016</b>
<b>Total Général</b>	<b>44 721 618</b>	<b>5 516 105</b>	<b>99 583 261</b>	<b>149 820 983</b>

### 8.1.1. La société

#### a) Les comptes d'actif

- Au 31 décembre 2021, le montant de **l'actif immobilisé** s'élève à un montant brut de **466 400 €**.

Pour les besoins de son fonctionnement interne et depuis sa création, La Fab a acquis des biens incorporels pour un montant total de 115 858 € dont des licences nécessaires au fonctionnement du serveur et des ordinateurs pour un montant de 61 768 €, ainsi qu'un progiciel de gestion GO7, de comptabilité Nuevo et de suivi Foncier Foncier7 d'un montant de 54 090 €.

La Fab a acquis également des biens corporels constitués de matériel de bureau et informatique pour un montant de 141 407 €, de mobilier pour un montant de 72 909 €.

Le remaniement des 3 étages réalisés par La Fab courant 2016 s'élève à un montant de 114 568 €. L'acquisition en 2020 de 2 abris vélos de 5 places chacun pour un montant de 16 107 € porte le montant des agencements et aménagements divers à un montant de 130 675 €.

La part des amortissements représente le montant de la dotation de l'exercice augmenté des dotations antérieures soit 409 945 €. **La valeur résiduelle** inscrite au bilan est donc de **56 455 €** (y compris un montant de 5 552 € de dépôts et cautionnements).

- Au 31 décembre 2021, le montant de **l'actif circulant** s'élève à **44 665 163 €**.

Les créances auprès des organismes sociaux et de l'Etat représentent un montant de 148 247 € et auprès de Bordeaux Métropole un montant de 1 157 661 €.

Les disponibilités représentent un montant de 29 441 453 € 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 565 240 €,
- par le solde de trésorerie du compte courant de l'activité de l'ensemble des concessions (ou Pool de trésorerie) pour un montant de 26 847 107 €.

La Fab a réalisé la fongibilité des trésoreries des concessions pour utiliser au mieux les avances faites par la métropole aux premières opérations concédées. Début 2019 un compte bancaire unique a été ouvert pour faciliter la gestion des flux de trésorerie. Ce compte bancaire est géré dans les comptes de la société. Chaque mouvement fait l'objet d'une écriture de contrepartie dans un **compte de liaison** dont le détail du solde actif est communiqué ci-après.

Cette trésorerie est destinée notamment à financer les dépenses d'acquisitions foncières et les travaux des opérations suivantes :

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

Les comptes de régularisation sont constitués par 26 662 € de charges constatées d'avance.

Les comptes de liaison représentent au 31 décembre 2021 un montant de 13 887 847 €. 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 :

- 2 105 K€ de l'opération « Le Haillan – Cinq chemins »,
- 4 789 K€ de l'opération « Le Haillan – ZAC Cœur de ville »,
- 1 202 K€ de l'opération « Gradignan – ZAC Centre ville »,

- 2 305 K€ de l'opération « Saint Médard en Jalles – Galaxie 4 »,
- 3 487 K€ de l'opération « Pessac – Le Pontet Sud ».

b) Les comptes du passif

- Au 31 décembre 2021, le montant des **capitaux propres** s'élève à **2 604 612 €**.

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 28 117 € sont constitués de la réserve légale. Le compte de report à nouveau d'un montant de 534 221 € est constitué des reports de résultat des exercices antérieurs.

Le montant du résultat de l'exercice s'élève au 31 décembre 2021 à 42 274 €. Les postes les plus significatifs du compte de résultat sont détaillés au point 8.2.1 du présent rapport.

- Au 31 décembre 2021, le montant des **dettes** s'élève à **42 117 007 €**.

Ces dettes sont composées notamment par :

- Les dettes fournisseurs d'un montant de **712 094 €**,

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 **669 598 €**.

Un solde de **compte de liaison** à hauteur de 40 734 955 €. 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 :

- 376 K€ de l'opération « Le Bouscat – Libération Centre-ville »,
- 4 573 K€ de l'opération « Eysines – ZAC Carés Cantinolles »,
- 14 640 K€ de l'opération « Bègles Villenave d'Ornon – Route de Toulouse »,
- 6 561 K€ de l'opération « Mérignac Marne »,
- 6 051 K€ de l'opération « Bruges – Petit Bruges »,
- 8 535 K€ de l'opération « Mérignac Soleil ».

### 8.1.2. La convention foncière

Le 19 décembre 2014, Bordeaux Métropole a approuvé la signature avec La Fab d'une convention d'action foncière relative au Programme Habiter, s'épanouir (ex-50 000 logements). Pour permettre le financement de cette convention, Bordeaux Métropole a consenti le 21 mai 2021 en tant qu'actionnaire une créance remboursable à hauteur d'un montant maximum de 15 000 000 € mobilisable au fur et à mesure des besoins sans dépasser le montant maximum. Au 31 décembre 2021, 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	1 256 841	4 065 009	194 225	5 500 000
Commentaires	Terrains Stock N-1	1 578 K€	Crédit de TVA	194 K€
	Terrains Stock N	146 K€		
	Terrains Sorties Cum	-467 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 bénéficiées d'une participation de la collectivité dégageront un résultat à l'équilibre.

Les comptes annuels présentent une version condensée (toutes opérations confondues) des actifs et passifs des opérations et intègrent les écritures d'inventaire propres aux concessions d'aménagement. Les concessions sont ainsi traitées comme **des opérations à long terme** dont le **résultat** est dégagé à l'**achèvement**. Chaque année les écritures d'inventaire basées sur l'avancement de l'opération, permettent **d'équilibrer le résultat** soit par des recettes à recevoir soit par des charges prévisionnelles. Le degré d'avancement des opérations Le Bouscat Libération centre-ville et Bruges Petit Bruges a déterminé un montant de dépenses prévisionnelles supérieur aux dépenses cumulées réelles au 31/12/2021. Une provision pour charges prévisionnelles a ainsi été constatée pour un montant respectif de 906 596 € pour Le Bouscat et 3 674 685 € pour Bruges Petit Bruges.

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

Nom OP	Dépenses cumulées Stock 31/12	Trésorerie (liaison)	Créances	Dettes
Le Bouscat "Libération centre-ville"	5 837 250	375 516	591 619	360 539
Commentaires	Montant Stock N-1 5 035 K€ Montant N 802 K€		TVA 352 K€ Collectivité-BM 240 K€	Avance trésorerie 300 K€ Fournisseurs - Etat 61 K€
Eysines ZAC Carès Cantinolle	10 779 053	4 573 147	480 820	2 634 000
Commentaires	Montant Stock N-1 6 987 K€ Montant N 3 792 K€		Avances Frs - Clients 51 K€ TVA 430 K€	Avance trésorerie 2 634 K€
Bègles Villenave d'Ornon - ZAC Route de Toulouse	22 566 692	14 640 122	143 912	14 255 760
Commentaires	Montant Stock N-1 18 630 K€ Montant N 3 937 K€		Avances Frs - Clients 109 K€ TVA Collectivités 39 K€ Notaire -4 K€	Avance trésorerie 13 900 K€ Fournisseurs - Etat 19 K€ Dépôt garantie 337 K€
Mérignac Marne	6 470 015	6 560 921	353 372	2 122 769
Commentaires	Montant Stock N-1 3 423 K€ Montant N 3 047 K€		Avances Frs - Clients 110 K€ TVA 107 K€ Collectivité-BM Notaire 136 K€	Avance trésorerie 2 100 K€ Fournisseurs - Etat 23 K€
Le Haillan 5 chemins	5 598 034	- 2 104 931	819 112	6 689 022
Commentaires	Montant Stock N-1 1 018 K€ Montant N 4 580 K€		Avances Frs - Clients TVA 786 K€ Collectivité-BM Notaire 33 K€	Avance trésorerie 6 700 K€ Fournisseurs - Etat -36 K€ Dépôt garantie 25 K€
Bruges Petit Bruges	4 112 772	6 050 538	137 761	3 350 230
Commentaires	Montant Stock N-1 3 110 K€ Montant N 1 003 K€		Avances Frs - Clients 95 K€ TVA 42 K€	Avance trésorerie 3 300 K€ Dépôt garantie 50 K€
Le Haillan ZAC Cœur de ville	4 889 825	- 4 788 751	4 552 840	701 500
Commentaires	Montant Stock N-1 3 912 K€ Montant N 978 K€		Avances Frs - Clients 0 K€ TVA 87 K€ Collectivité-BM 4 452 K€ Notaire 13 K€	Fournisseurs - Etat 700 K€ Dépôt garantie 2 K€
Gradignan ZAC Centre ville	6 155 068	- 1 202 306	1 139 962	1 500
Commentaires	Montant Stock N-1 3 908 K€ Montant N 2 248 K€		Avances Frs - Clients 23 K€ TVA 17 K€ Notaire 1 100 K€	Fournisseurs - Etat 0 K€ Dépôt garantie 2 K€
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	2 372 694	- 2 304 506	274 086	28 174
Commentaires	Montant Stock N-1 1 635 K€ Montant N 738 K€		Avances Frs TVA 274 K€ Collectivité-BM	Dépôt garantie 28 K€
Mérignac Soleil	2 422 984	8 534 710	113 408	1 190 109
Commentaires	Montant Stock N-1 1 229 K€ Montant N 1 194 K€		Avances Frs - Clients 23 K€ TVA 1 K€ Notaire 89 K€	Fournisseurs - Etat 1 190 K€
Pessac Le Pontet	4 372 961	- 3 487 354	781 382	-
Commentaires	Montant Stock N-1 392 K€ Montant N 3 980 K€		Avances Frs - Clients 21 K€ TVA 711 K€ Notaire 49 K€	Fournisseurs - Etat



## 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 **58 348 €** (dont 42 274 € au titre du fonctionnement et 16 075 € au titre de la convention foncière).

Comptes d'exploitation	Société	Convention foncière	Concessions	Total
Prestations de services	2 650 000	-	-	2 650 000
<i>Dont MS Habiter s'épanouir</i>	<i>1 480 000</i>			<i>1 480 000</i>
<i>Dont MS Entreprendre travailler</i>	<i>1 170 000</i>			<i>1 170 000</i>
Autres prestations - Refacturations	22 274	1 297	-	23 571
Production vendue biens et produits	-	480 000	9 899 038	10 379 038
Production stockée	-	321 227	19 054 085	18 732 858
Subventions d'exploitation	-	-	-	-
Rémunération Concessions - Transferts de charges	1 997 308	-	-	1 997 308
<i>Dont Concessions Habiter s'épanouir</i>	<i>1 842 000</i>			<i>1 842 000</i>
<i>Dont Concessions Entreprendre travailler</i>	<i>155 308</i>			<i>155 308</i>
Reprises sur Provisions et transferts charges	2 000	-	4 581 339	4 583 339
Autres produits	4	1	-	5
<b>Produits d'exploitation ( I )</b>	<b>4 671 587</b>	<b>160 070</b>	<b>33 534 462</b>	<b>38 366 119</b>
Achats marchandises / Matières premières	-	145 973	28 953 131	29 099 104
Achats de biens et services	48 421	-	-	48 421
Services extérieurs	1 428 901	1 442	-	1 430 342
<i>Dont Etudes Habiter s'épanouir</i>	<i>637 043</i>			<i>637 043</i>
<i>Dont Etudes Entreprendre travailler</i>	<i>488 295</i>			<i>488 295</i>
Autres services extérieurs	427 033	-	-	427 033
Impôts et taxes	124 675	-	-	124 675
Charges de personnel	2 571 796	-	-	2 571 796
Autres charges	6	0	50	57
Dotations aux amortissements	21 953	-	-	21 953
Dotations aux provisions	-	-	4 581 281	4 581 281
<b>Charges d'exploitation ( II )</b>	<b>4 622 785</b>	<b>147 415</b>	<b>33 534 462</b>	<b>38 304 662</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )</b>	<b>48 802</b>	<b>12 655</b>	<b>-</b>	<b>61 457</b>
Produits financiers ( III )	18 548	3 419	-	21 967
Charges financières ( IV )	-	-	-	-
<b>RESULTAT FINANCIER(III - IV)</b>	<b>18 548</b>	<b>3 419</b>	<b>-</b>	<b>21 967</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS ( I - II + III - IV )</b>	<b>67 350</b>	<b>16 075</b>	<b>-</b>	<b>83 425</b>
Produits exceptionnels ( V )	-	-	-	-
Charges exceptionnelles ( VI )	343	-	-	343
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL ( V - VI )</b>	<b>- 343</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 343</b>
Impôts sur les sociétés ( VII )	24 733	-	-	24 733
<b>RESULTAT NET</b>	<b>42 274</b>	<b>16 075</b>	<b>-</b>	<b>58 348</b>

### 8.2.1. La société

- a) Le **résultat d'exploitation** de la société s'élève au 31 décembre 2021 à **48 802 €**.
- Au 31 décembre 2021, le montant des **produits d'exploitation** s'élève à **4 671 587 €**.

Ces produits sont composés essentiellement :

- De la facturation au titre des marchés subséquents 2021 pour un montant définitif de **2 650 000 000 € HT**.

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

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

- Les produits d'exploitation incluent également la rémunération de l'aménageur provenant des concessions d'aménagements confiées à La Fab par Bordeaux Métropole pour un montant de 1 997 308 € (recalées en fonction des phases opérationnelles de certaines concessions dans les CRFA 2020).

Nom OP	Rémunération annuelle	Date de notification
Le Bouscat "Libération centre-ville"	64 000	15/12/2014
Eysines Cares Cantinolle	134 000	13/04/2016
Bègles Villenave d'Ornon Route de Toulouse	270 000	19/05/2016
Mérignac Marne	300 000	20/09/2017
Bruges Petit Bruges	74 000	06/02/2018
Le Haillan ZAC Cœur de ville	180 000	14/08/2018
Gradignan ZAC Centre ville	250 000	30/08/2018
Mérignac Soleil	350 000	31/08/2018
Pessac Le Pontet	220 000	26/11/2019
Le Haillan 5 chemins	120 000	20/02/2018
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	35 308	21/09/2018

- Au 31 décembre 2021, le montant des **charges d'exploitation** s'élève à **4 622 785 €**.

Ces charges sont constituées :

- \* des achats de biens et services pour un montant de **48 421 €**.
- \* des services extérieurs pour un montant de **1 428 901 €** qui sont composés par :
  - D'une part, les achats de prestations pour le fonctionnement de la société pour un montant de **303 563 €**.  
Ils comprennent notamment les loyers et charges des locaux de La Fab pour un montant de 134 332 €, un contrat d'adhésion au réseau SCET pour un montant de 28 326 €, des frais d'entretien et de maintenance pour 65 958 € et des assurances pour 52 271 €.
  - D'autre part, les études réalisées pour les ilots témoins et futures opérations pour **1 125 338 €**.  
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 637 043 €. La part des études relative au lancement des futures opérations d'aménagement du programme Entreprendre, travailler s'élève à 488 295 €.
- \* des autres services extérieurs pour un montant de **427 033 €**, composés notamment :
  - Des honoraires pour intérim, experts comptables, commissariat aux comptes, conseil juridique et foncier, assistance aux suivis des heures d'insertion pour un montant de 224 091 €,
  - Des honoraires de formation du personnel pour un montant de 32 874 €.
  - Des frais de communication (photos des chantiers des ilots et opérations) pour un montant de 79 128 €,
  - 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 90 940 €.

\* des impôts et taxes pour un montant de **124 675 €**,

\* du montant des charges de personnel pour un montant de **2 571 796 €**.

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

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

Mouvement de personnel 2021

Nom	Prénom	Date d'entrée	Date de sortie	Statut au 31/12	Fonction
Adamski	Kathy	01/07/2012		CDI	Directrice de projet
Barbe	Isabelle	05/11/2018		CDI	Assistante de projet
Bascans	Fany	01/07/2012		CDI	Directrice administrative et financière
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
Boisnaud	Paul	01/10/2015	23/07/2021	CDI	Chargé de projet
Bremaud	Chloé	04/01/2021		CDI	Assistante de projet
Brossier	Julie	04/05/2015		CDI	Responsable de projet
Coupé	Lydie	05/07/2021		CDI	Assistante Ingénierie foncière
Cros	Daphné	01/06/2012		CDI	Assistante de direction
Decellières	Clément	16/08/2016	31/05/2021	CDI	Chargé d'ingénierie foncière
Dominique	Maxence	14/03/2016		CDI	Responsable de projet
Ferrière	Christelle	01/06/2012		CDI	Chargé d'ingénierie foncière
Ghilardi	Sylvain	01/06/2015		CDI	Agent d'accueil - Secrétaire
Girard	Nathalie	18/03/2013		CDI	Responsable marchés
Guimon	Marjorie	01/06/2018	24/05/2021	CDI	Assistante Ingénierie foncière
Héraud	Aurélié	24/09/2012		CDI	Responsable de projet
Jamet	Valérie	01/07/2012		CDI	Directeur de l'action foncière
Lasvacas	Amandine	01/10/2021		CDI	Directrice de programme
Lavigne	Flore	13/10/2014		CDI	Directeur de programme
Macquart	Sophie	02/12/2013		CDI	Responsable développement durable
Martin	Grégory	17/11/2014		CDI	Chargé d'études cartographe et SIG
Meneur	Mikael	04/05/2021		CDI	Responsable ingénierie foncière
Meunier	Jean-Yves	01/02/2015	30/04/2021	CDI	Directeur de programme
Montfort	Mégane	28/09/2015		CDI	Chargée de communication
Nail	Alice	18/01/2021		CDI	Directrice de projet
Olié	Charlélie	02/07/2018		CDD	Chargé de projet
Pacault	Fabien	01/09/2015	08/01/2021	CDI	Responsable de projet
Rasolovo	Lauriane	15/09/2021		CDI	Chargée de projet
Reiffers	Elise	02/11/2020		CDD	Responsable de projet
Reussard	Florence	01/10/2016		CDI	Responsable d'ingénierie foncière
Rosignol-Puech	Joanna	01/07/2012		CDI	Responsable de projet
Rota	Mélanie	24/01/2013		CDI	Directeur de projet
Sabra	Jeffrey	09/09/2019	12/08/2021	Contrat Professionnalisation	Assistant comptable et gestion
Sainson	Olivia	17/08/2016		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 de projet
Veillard	Carole	11/01/2021	28/05/2021	Stagiaire	Sciences Po 5ème année Stratégie et Gouvernances Métropolitaines
Pinel	Thaïs	03/05/2021	31/07/2021	Stagiaire	Sciences Po 3ème année PISCP3 Filière générale
MBESSA	Ephraïm	01/09/2021	31/12/2021	Stagiaire	Ecole Nationale Supérieure d'architecture Paris Belleville DSA "Architecture et maîtrise d'ouvrage"

Le montant des charges de personnel comprend notamment :

- La rémunération brute de l'ensemble des collaborateurs ci-dessus pour un montant de 1 777 958 €,
- Le montant des charges sociales correspondantes pour un montant de 813 535 €,
- La variation sur l'exercice de la provision brute chargée pour congés payés des collaborateurs présents au 31 décembre 2021 pour un montant de - 19 698 €.

■ Au 31 décembre 2021, le montant des **dotations aux amortissements** s'élève à **21 953 €**.

La dotation annuelle aux amortissements correspondant aux immobilisations incorporelles s'élève à 183 €. Celle correspondante aux immobilisations corporelles s'élève à 21 770 €.

b) Au 31 décembre 2021, le **résultat financier** de la société s'élève à **18 548 €**

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 2021, le **résultat courant avant impôt** s'élève à **67 350 €**.

d) Au 31 décembre 2021, le résultat exceptionnel s'élève à - 343 €

Ce résultat est dû au paiement d'une pénalité fiscale relative au paiement hors délai de la déclaration RAFP 2020.

e) Le montant de l'impôt sur les sociétés au 31 décembre 2021 s'élève à 24 733 €.

### 8.2.2. La convention foncière

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

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

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

Nom OP	Dépenses de l'année stockées	Résultat = 16 075 € HT	
		Charges	Produits
Convention foncière	- 321 227	1 442	17 516
<b>Commentaires</b>	Terrains + frais 146 K€ Sortie de stock -467 K€	Frais divers (bancaire TF)	Produits financiers 3 K€ Plus value et refacturation 14 K€

### 8.2.3. Les concessions d'aménagement

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

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

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

Nom OP	Dépenses de l'année stockée	Recettes de l'année (hors participation)	Participation de l'année
Le Bouscat "Libération centre-ville"	802 467	-	200 000
Commentaires	Terrains Frais acq° - Travaux 628 Moe BET 107 Remunération 64 Frais divers 3	Cession Terrains	Participation BM 200 K€
Eysines Carès Cantinolle	3 792 491	7 682	806 806
Commentaires	Etudes 36 K€ Terrains Frais acq° 2 658 K€ Travaux 39 K€ Moe BET 36 K€ Fds de concours 890 K€ Remunération 134 K€ Frais divers 0 K€	Cession Terrains Produits financiers 8 K€	Participation BM 807 K€
Bègles Villenave d'Ornon - Route de	3 936 524	947 815	1 948 878
Commentaires	Etudes 142 K€ Terrains Frais acq° 2 433 K€ Travaux 955 K€ Moe BET 87 K€ Remunération 270 K€ Frais divers 50 K€	Cession Terrains 811 K€ Loyers et produits 137 K€	Participation BM 1917 K€ Participation commune 32 K€
Mérignac Marne	3 047 410	6 118	
Commentaires	Etudes 96 K€ Terrains Frais acq° 2 197 K€ Travaux 347 K€ Moe BET 52 K€ Remunération 300 K€ Frais divers 56 K€	Cession Terrains Loyers et produits 6 K€	Participation BM
Le Haillan 5 chemins	4 580 086	1 409	-
Commentaires	Etudes 26 K€ Terrains Frais acq° 1 670 K€ Travaux 2 699 K€ Moe BET 63 K€ Remunération 120 K€ Frais divers 3 K€	Cession Terrains Produits financiers 1 K€	Participation BM
Bruges Petit Bruges	1 002 836	6 347 510	-
Commentaires	Etudes 23 K€ Terrains Frais acq° 2 K€ Travaux 235 K€ Moe BET 62 K€ Fds de concours 600 K€ Remunération 74 K€ Frais divers 6 K€	Cession Terrains 6 293 K€ Produits financiers 54 K€	Participation BM
Le Haillan ZAC Cœur de ville	977 961	9 771	3 752 176
Commentaires	Etudes 89 K€ Terrains Frais acq° 654 K€ Travaux 36 K€ Moe BET 15 K€ Remunération 180 K€ Frais divers 4 K€	Cession Terrains Loyers 10 K€	Participation BM 3 752 K€

Nom OP	Dépenses de l'année	Recettes de l'année	Participation de l'année
Gradignan ZAC Centre ville	2 247 566	146 806	1 250 000
Commentaires	Etudes 82 K€	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq° 1 604 K€	Part Constructeurs	1 250 K€
	Travaux 193 K€	Loyers et produits 147 K€	
	Moe BET 93 K€		
	Remunération 250 K€		
	Frais divers 25 K€		
Saint Médard en Jalles - Galaxie 4	737 555	1	104 692
Commentaires	Etudes 10 K€	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq° 8 K€	Loyers et produits fi	105 K€
	Travaux 673 K€		
	Moe BET 10 K€		
	Remunération 35 K€		
	Frais divers 0 K€		
Mérignac Soleil	1 193 742	4 622	7 200 000
Commentaires	Etudes 277 K€	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq° 26 K€	Loyers et produits 5 K€	7 200 K€
	Travaux 151 K€		
	Moe BET 315 K€		
	Remunération 350 K€		
	Frais divers 74 K€		
Pessac Le Pontet	3 980 493	320	833 333
Commentaires	Etudes 89 K€	Cession Terrains	Participation BM
	Terrains Frais acq° 3 492 K€	Loyers et produits 0 K€	833 K€
	Travaux 68 K€		
	Moe BET 111 K€		
	Remunération 220 K€		
	Frais divers 0 K€		



