

Date : 20 septembre 2024
Objet : Rapport annuel du
mandataire de l'Assemblée spéciale
au sein du Conseil d'administration
de La Fab
Ref : AR/JG/DC/2024_1338

Mairie de Floirac
Monsieur Garinet
Directeur Général des Services
6 avenue Pasteur
33270 Floirac

Affaire suivie par : Daphné Cros (dcros@lafab-bm.fr ; 05 47 50 11 82)

*PJ : Rapport annuel du mandataire de l'Assemblée spéciale au sein du Conseil d'administration de La Fab – Exercice 2023
Note de synthèse*

Monsieur le Directeur Général des Services,

Suite à l'Assemblée Spéciale de la SPL La Fab qui s'est tenue le 19 septembre dernier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le « Rapport annuel du mandataire de l'Assemblée spéciale au sein du Conseil d'administration de La Fab - Exercice 2023 ».

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est nécessaire que chaque collectivité actionnaire et membre de l'Assemblée Spéciale se prononce sur ce rapport au sein de son assemblée délibérante.

A cet effet, je vous prie de trouver également ci-joint une note de synthèse.

Je reste bien entendu à votre disposition pour toute information supplémentaire que vous jugeriez nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général des Services, l'expression de ma sincère considération.

Alexandre Rubio
Président de l'Assemblée Spéciale



NOTE DE SYNTHÈSE

A L'ATTENTION DE	OPÉRATION/OBJET	DATE
Membres de l'Assemblée Spéciale de La Fab	Rapport du mandataire de l'Assemblée spéciale au sein du Conseil d'administration de La Fab	20/09/2024

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 21 septembre 2023.

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 2023

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 (34 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 2023, 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 2023 s'élève à + 62.1 K€.

1- ACTIVITES, ACTUALITE, SITUATION FINANCIERE ET EVOLUTION ACTIONNAIRE

L'activité opérationnelle

L'accord cadre de mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler » sur 2021-2026 comprend trois principales 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.

Ce dispositif est complété par une convention foncière entre Bordeaux Métropole et La Fab, adossée à une créance remboursable d'un maximum de 15 M€.

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 2023 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Le onzième exercice social de La Fab couvre la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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 15 443,3 K€,
- le résultat net bénéficiaire est de 62,1 K€ (dont 38,6 K€ pour l'activité société et 23,5 pour la convention foncière),
- les capitaux propres de la société sont de 2 743 K€,
- les dettes sont de 37 063 K€.

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

- Accord-cadre 2021-2026 et marchés subséquents 2023 pour la mise en œuvre opérationnelle des Programmes « Habiter, s'épanouir » et « Entreprendre, travailler »
- Avenants aux traités de concessions Le Bouscat – Libération Centre-ville, Eysines – ZAC Carès Cantinolle, Mérignac – Marne, Gradignan – ZAC Centre-ville, Le Haillan – ZAC Cœur de ville, Bruges – Terrefort
- Nouvelle Convention foncière (2023-2033)
- Nouvelle convention de créance remboursable (2023-2027)

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 (2^{ème} RDV annuel sur les concessions en octobre – novembre) Process Projet (Groupe de travail Planning).

Courant 2023, les équipes de La Fab ont été mobilisées sur les sujets suivants :

- Process Projet : les ateliers de la réorganisation sur les fonctions internes

- « Assistantes » et « Travaux », les circuits de signature et les délégations
- Réalisation d'un bilan carbone et mise en place d'un plan d'actions sur la société,
 - Audit de la Chambre Régionale des Comptes qui a permis d'éprouver les procédures internes mises en place.

Contrôle interne

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. 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.

4- BILAN DE LA GOUVERNANCE DE L'EPL

Actes les plus importants en 2023 présentés dans les instances

- Changement d'administrateur lors des instances de septembre
- Changement de représentant de l'Assemblée Spéciale lors des instances de mars et juin

- Approbation de la créance remboursable sur convention foncière
- Présentation de la nouvelle base du réemploi dans le cadre de la démarche REFAIR
- Bilan Carbone de La Fab
- Eléments de réponse à la suite des instances du 21 septembre : Jury Citoyen sur l'opération Le Taillan Médoc – Centre-ville ; Montant moyen des loyers et des prix de sortie des logements Fab ; Bilan Carbone de l'entreprise
- 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 13 juin 2019 : « *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.