

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2015/698

Programme d'Intérêt Général métropolitain. « Un logement pour tous au sein du parc privé de Bordeaux Métropole ». Subvention de la Ville aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

En complément de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat « Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés » qui permet apporter des aides aux propriétaires pour la rénovation de logements du parc privé sur le centre ancien, la Ville de Bordeaux a décidé de s'inscrire dans le Programme d'Intérêt Général mis en place par Bordeaux Métropole afin d'accompagner l'amélioration des logements sur le reste de la commune.

L'inscription dans ce dispositif communautaire a été décidée par délibération n°2013/745 du 16 décembre 2013 et les modalités d'aide aux propriétaires ont été précisées dans la convention communale signée le 23 janvier 2014.

Ce Programme d'Intérêt Général a pour objectif :

- de mieux détecter et traiter les situations de mal logement subies par des propriétaires occupants modestes et très modestes ou des locataires,
- d'encourager la rénovation thermique afin d'améliorer le confort des logements, et de lutter contre la précarité énergétique,
- d'encourager les travaux d'accessibilité et d'adaptation pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées,
- de développer l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés.

Dans ce cadre, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) sont donc susceptibles de bénéficier d'aides financières de la Ville.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 2 projets listés dans le tableau annexé, pour un montant total de 2 814 €.

Le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'Anah pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

Pour éviter de faire porter aux propriétaires les plus fragiles des avances sur travaux trop importantes, les aides de la Ville au bénéfice des propriétaires occupants très modestes, pourront être versées directement aux entreprises dans une logique de tiers payant. Dans ce cas, l'aide de la Ville sera versée au vu de l'ensemble des factures et d'une attestation de l'équipe de suivi-animation certifiant l'achèvement des travaux prescrits sur le projet.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2015/699
PNRQAD - BORDEAUX [RE]CENTRES. Opération
Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement
Urbain et Hôtels Meublés. Subvention de la Ville aux
propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants.
Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD – Bordeaux [Re]Centres) comporte un outil incitatif, l'OPAH RU-HM, destiné à faire effet levier sur la réhabilitation de l'habitat privé en centre ancien. Cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés » est effective pour une durée de 5 ans sur la période 2011-2016. Sa mise en œuvre a été autorisée par la délibération du 26 septembre 2011 et par la signature de la convention partenariale du 24 octobre 2011.

Les aides financières mobilisées dans le cadre de cette OPAH RU-HM permettent de répondre aux objectifs suivants :

- inciter les propriétaires bailleurs à offrir à leurs locataires des conditions de vie de qualité et des loyers modérés (conventionnés),
- accompagner les propriétaires occupants dans l'amélioration de la qualité de leur patrimoine, notamment en matière de performance énergétique ; Les aides s'adressant à la fois aux propriétaires modestes (plafonds ANAH) et aux ménages des classes moyennes (jusqu'à 150 % des plafonds PSLA),
- accompagner les propriétaires dont le logement fait l'objet d'une notification de travaux dans le cadre des PRI (Périmètres de Restauration Immobilière),
- lutter contre la disparition progressive des hôtels meublés en requalifiant le parc et en accompagnant les propriétaires dans la mise aux normes de cette offre,
- aider les propriétaires à réaliser des équipements résidentiels permettant d'améliorer le confort d'usage des immeubles (locaux vélos, locaux poussettes, locaux poubelles, stationnements).

Par ailleurs, afin de compléter ce dispositif pour les immeubles les plus vétustes faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), la Ville a adopté par délibération du 15 juillet 2013 un régime d'aide spécifique aux propriétaires occupants, aux propriétaires de commerce et aux propriétaires bailleurs faisant l'objet d'une injonction de réalisation de travaux. Ces aides se substituent ou se cumulent, selon les cas, aux subventions existantes dans le cadre de l'OPAH.

Au titre des actions visant à l'amélioration des logements, les propriétaires bailleurs (PB), les propriétaires occupants (PO) et les propriétaires d'hôtels meublés sont donc susceptibles de bénéficier d'aides de la Ville.

Concernant la création ou l'amélioration des équipements résidentiels, une convention de gestion financière signée le 24 octobre 2011 entre la Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine de Bordeaux, confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions de Bordeaux Métropole aux propriétaires pour ce type de travaux.

Concernant la lutte contre la précarité énergétique et l'auto-réhabilitation accompagnée une convention d'application du 30 janvier 2012 et 21 mai 2013 entre la Ville de Bordeaux et EDF, confie à la Ville la mission de gérer, à titre gratuit, l'engagement et le mandatement des subventions d'EDF aux propriétaires pour ce type de travaux.

Au titre de la présente délibération, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 9 projets listés dans les tableaux annexés, pour un montant total de 69 926 euros.

Au titre de la convention de gestion financière Ville de Bordeaux – CUB relative au financement des équipements résidentiels, il est proposé d'accorder une aide de Bordeaux Métropole pour les projet listés dans le tableau annexé et qui représente un montant total de 2 000 euros

Au titre de la convention entre la Ville de Bordeaux et EDF, il est proposé d'accorder une aide d'EDF pour les projets listés dans les tableaux annexés pour un montant total de 6 300 euros.

Pour les travaux d'amélioration des logements, le versement des subventions de la Ville aux propriétaires interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation d'un certificat de paiement établi par la Ville, au vu de la décision de versement total de la subvention de l'ANAH pour les travaux ouvrant droit aux aides de l'Agence, et au vu des factures originales acquittées et d'une attestation d'In Cité certifiant l'achèvement des travaux pour les projets n'ouvrant pas droit aux aides de l'Agence.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- accorder à chacun des bénéficiaires les subventions de la Ville de Bordeaux, ainsi que celles découlant des conventions de gestion avec Bordeaux Métropole et EDF, conformément aux montants indiqués dans les tableaux annexés.

Ces différentes dépenses ci-dessus énumérées seront imputées sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2015/700

Dispositif d'aide à l'accession à la propriété Passeport 1er Logement. Aide de la Ville aux acquéreurs. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 31 janvier 2011, vous avez décidé de la mise en œuvre d'un dispositif destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété pour les ménages primo-accédants à Bordeaux. Ce dispositif appelé « Passeport 1^{er} Logement » permet d'accorder des aides financières aux ménages qui désirent acheter leur premier logement en résidence principale à Bordeaux.

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

- ø les bénéficiaires sont des ménages primo-accédants de leur résidence principale sur Bordeaux, sans condition de composition familiale,
- ø le montant de l'aide de la Ville varie de 3 000 euros à 6 000 euros selon la composition de la famille,
- ø leurs revenus ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PTZ + 2012.

Compte tenu de l'évolution du PTZ+, ce dispositif a été modifié par délibération du 25 février 2013 en maintenant l'application des plafonds de ressources du PTZ + 2012 qui couvrent un plus large panel d'accédants, et en déconnectant l'octroi de l'aide de la Ville de l'obtention d'un prêt à taux zéro.

L'aide est attribuée pour l'acquisition :

- ø d'un logement neuf inclus dans une opération labellisée «Passeport 1^{er} Logement »,
- ø d'un logement ancien sur le territoire du PNRQAD Bordeaux Re[Centres] sous condition résolutoire de mise aux normes d'habitabilité du logement dans l'année précédent ou suivant l'acquisition du logement selon les caractéristiques du logement décent,
- ø d'un logement issu d'un changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme,
- ø d'un logement acquis en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens du 2^o du I de l'article 257 du code général des impôts,
- ø d'un logement mis en vente par un bailleur social sur le territoire de la commune de Bordeaux selon les termes des articles L.443-7 et L.443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces logements devront être conservés pendant une durée minimale de cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition sans pouvoir être cédés et quelle que soit la forme de la cession, sauf cas de force majeure.

Ils devront également être occupés à titre de résidence principale par leur acquéreur pendant cinq ans à compter de la signature de l'acte d'acquisition, sauf cas de force majeure.

En cas de non respect de ces clauses, l'acquéreur devra rembourser à la Ville la totalité de l'aide qui lui aura été accordée par celle-ci, dans les trois mois de la survenance de l'évènement.

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 7 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 22 000 euros.

L'aide de la Ville sera versée sur le compte du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente.

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf et les logements issus d'un changement d'usage, le versement

Séance du lundi 14 décembre 2015
de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition et d'un certificat de paiement établi par la Ville.

Pour les logements anciens, l'acquéreur remettra à la Ville, en complément de l'attestation notariée d'acquisition, un engagement formel à réaliser les travaux de mise aux normes d'habitabilité nécessaires, au plus tard dans un délai d'un an après la signature de son acte d'acquisition et il justifiera ces travaux au moyen des factures. Dans le cas contraire il sera tenu de rembourser à la Ville la subvention perçue dans les trois mois qui suivent.

La dépense ci-dessus énumérée sera imputée sur la sous fonction 72, nature 20422 du budget de l'exercice en cours.

Par ailleurs, un projet d'acquisition présenté au vote du Conseil Municipal du 27 octobre 2014 pour l'acquisition par un particulier d'un logement neuf et pour lequel une aide de 3 000 euros a été engagée par la Ville, n'a pas pu aboutir. Il convient donc d'annuler cette subvention.

ADOpte A L'UNANIMITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE MADAME COUCAUD-CHAZAL SOLENE

D-2015/701

Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation. Décision.

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

Mesdames, Messieurs,

Face aux enjeux de requalification du parc de logements privés qui représente 83% des résidences principales à Bordeaux, la Ville et ses partenaires cofinancent des programmes d'amélioration du parc privé s'inscrivant dans la réglementation de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah). L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le centre historique ainsi que le Programme d'Intérêt Général sur le reste de la Ville permettent ainsi de couvrir l'ensemble de la commune d'un outil d'accompagnement et de financement des travaux d'amélioration du parc privé.

Au-delà de ces dispositifs relativement contraints en termes de plafonds de ressources et de travaux éligibles, la Ville de Bordeaux a mis en place par délibération du 16 décembre 2013 un régime d'aide plus souple qui permet d'accompagner des propriétaires occupants aux ressources légèrement plus élevées que celles prises en compte par l'Anah, mais également des propriétaires bailleurs dont les logements ne nécessitent pas des travaux aussi lourds que ceux imposés par l'Anah, tout en s'engageant à pratiquer des loyers modérés. Ce système d'aide permet également de soutenir la réhabilitation thermique des copropriétés dégradées. Par délibération du 29 septembre 2015, ce régime a également été élargi aux projets d'auto-réhabilitation accompagnée par des organismes agréés et aux projets d'habitat groupé réalisés par des associations au bénéfice de publics spécifiques.

Il permet ainsi d'apporter un système d'aide complet et évolutif à la réhabilitation des logements du parc privé, dans un cadre dérogatoire et complémentaire aux dispositifs découlant de l'Anah.

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville au projet présenté dans le tableau en annexe et qui représente un montant total de subvention de 2338,57 euros.

Le versement de la subvention de la Ville interviendra après réalisation complète des travaux, sur présentation des factures détaillées et des photos des travaux réalisés.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- accorder au bénéficiaire la subvention indiquée pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé.

Ces subventions seront imputées sur la sous fonction 72, compte 20422 pour la Ville.

ADOpte A L'UNANIMITE

D-2015/702
INCITE. Rapport d'activité et financier de l'exercice 2014.
Information.

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

Mesdames, Messieurs,

La SEM InCité, dans laquelle la Ville de Bordeaux est actionnaire à hauteur de 25% du capital, exerce deux activités distinctes :

- la gestion locative de son parc immobilier et la construction de logements sociaux,
- l'activité d'aménageur dans le cadre notamment de la Convention Publique d'Aménagement (« CPA ») du centre historique d'agglomération.

Bordeaux Métropole a présenté à son Conseil un point sur la situation financière 2014 de la société InCité sur la base des derniers comptes arrêtés. L'objet de ce rapport est de vous présenter les principaux éléments de cette analyse que la Ville partage.

En résumé, la situation financière d'InCité demeure saine pour l'exercice 2014 avec :

- une gestion locative sociale satisfaisante,
- un bon niveau d'entretien du patrimoine,
- une rentabilité d'exploitation correcte avec des ratios d'exploitation (chiffre d'affaires et résultat d'exploitation) qui progressent en 2014,
- un résultat net de l'exercice qui s'étoffe ;

Toutefois, il convient de noter que l'endettement d'InCité se poursuit mais qu'il est nécessaire au développement patrimonial et que son fonds de roulement est réduit.

L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

- En matière de gestion locative

- Gestion de logements

Au 31 décembre 2014, InCité gère 1 832 logements, décomposés en 580 logements conventionnés et 1 252 logements non conventionnés, soit au global une croissance patrimoniale de 64 logements comparé à l'exercice précédent.

Le patrimoine locatif est situé sur les communes de Bordeaux, Lormont et Cenon.

Sur les 1 832 logements gérés, 612 appartiennent à InCité et 1 220 ont été construits sur des terrains donnés à bail emphytéotique par la Ville de Bordeaux, avec des échéances intervenant de 2025 à 2062.

InCité possède également à fin 2014 une résidence sociale de 32 chambres gérée par le foyer « Habitats jeunes le Levain ».

- Gestion de locaux d'activité

Au 31 décembre 2014, InCité gère 2 centres commerciaux composés d'un supermarché et de 44 commerces (dont 34 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord), 3 locaux d'activités au Grand-Parc (2 sur la résidence Arc en Ciel et 1 au Grand Parc 329) et 21 commerces en centre-ville dont 6 en rez-de-chaussée de résidences et 15 en pieds d'immeubles.

- Gestion d'autres locaux

Au 31 décembre 2014, InCité gère 1 salle culturelle au Grand Parc, 1 station-service et la chaufferie collective du Grand-Parc à Bordeaux desservant 3 852 logements de différents organismes.

- En matière de construction et de réhabilitation

L'année 2014 s'est caractérisée par la livraison de 64 logements (36 logements dans la résidence Jasminéa, 18 logements situés au 11-17 rue Saint James, 3 logements au 26 rue Buhan et 7 logements au 3 rue Dumercq).

Par ailleurs, l'exercice 2014 a été également marqué par :

- des opérations en cours de réalisation : 4 logements et un garage, dans un immeuble situé au 19 rue des Pontets à proximité de la place Saint-Michel, financés en PLUS (Prêt locatif à usage social) et PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) et dont la livraison est programmée pour juin 2015.
- des opérations en étude : un programme de 69 logements et 11 commerces sur l'îlot Counord dont le démarrage du chantier est prévu en mai 2015 et une opération de 34 logements située au 23 rue Henri Expert en bordure du Grand-Parc dont la réalisation confiée au promoteur ARGO est prévue à partir d'avril 2015.
- des opérations en programmation : 63 logements dans un bâtiment, avenue Labarde, à démolir et à reconstruire, 50 logements dans le quartier du Grand- Parc au-dessus d'un pôle d'activité comprenant notamment le centre social à démolir et 36 logements à l'arrière du bâtiment Catalpa au Grand-Parc.

A l'instar des autres organismes intervenant dans le secteur du logement social, InCité a mis en place une convention d'utilité sociale (CUS) qui a été approuvée par l'État le 15 avril 2011. Cette convention constitue un document global qui présente le projet stratégique de l'organisme en déclinant ses principales missions (gestion sociale, mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine, production nouvelle, qualité du service rendu...). Parmi les différents points évoqués par ce document, il convient de rappeler l'objectif d'un maintien à son niveau actuel de la maintenance réalisée sur le patrimoine public de la société et un objectif de production neuve annuelle de 40 logements.

- En matière d'aménagement

En matière d'aménagement, la direction d'InCité juge l'année 2014 comme une année « qui ouvre une phase de transition », au regard :

- du plan d'activité et de la stratégie de développement avec la fin de la convention Bordeaux 2002/2014 et le lancement de la concession Bordeaux 2014/2020 ;
- de l'organisation des moyens humains et des méthodes notamment sur les opérations OPAH-RU HM de Bordeaux, OPAH RU ORI de Lormont et PIG de la Métropole ;
- de l'environnement partenarial avec le renouvellement des Conseils municipaux et Communautaires et la préfiguration de la métropolisation.
- Requalification du centre historique de Bordeaux

La convention 2002/2014 (nommée « CPA Bordeaux 1 ») est arrivée à terme en juin 2014. Son bilan est le suivant :

InCité - Centre historique de Bordeaux CPA 2002/2014	objectif CPA 2002/2014	Réalisé à la fin de la CPA au 30/06/2014	Différence entre réalisation et objectif (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif
Logements locatifs privés	1645	1652	7	100%
Logements locatifs publics	250	300	50	120%
Accédants	400	223	-177	56%
Propriétaires occupants	105	82	-23	78%
Total de logements (nombre)	2400	2257	-143	94%
Locaux commerciaux et d'activité (en m ²)	4400	5737	1337	130%

Source : rapport de gestion 2014

Au global, les objectifs sont atteints à 94 % et le seront, selon le rapport de gestion, à 97 % à l'achèvement du stock. Dans le détail, les objectifs sont dépassés pour le logement locatif privé (100%), le logement social public (120%) et les locaux d'activité (130%). En revanche, les objectifs n'ont pas été atteints concernant les accédants à la propriété (56%) et les propriétaires occupants (78%).

InCité a répondu à un appel d'offres organisé par la ville de Bordeaux pour une concession portant sur les années 2014/2020. La proposition d'InCité a été retenue lors du Conseil municipal du 28 avril 2014. La concession 2014/2020 nommée « CPA Bordeaux 2 » a été lancée à mi-année 2014.

- La concession d'aménagement de Sainte-Eulalie

La commune de Sainte-Eulalie a créé, le 9 mars 2009, une ZAC multi-site qui porte le projet de renouvellement urbain destiné à permettre le relogement ainsi que le développement d'une offre nouvelle et diversifiée de logements sur le territoire communal. InCité est le titulaire du contrat de concession d'aménagement de 2006 à 2014. Un avenant a été signé en mai 2014, qui a prorogé le contrat au 30 septembre 2015, terme auquel la commune reprendra l'opération en régie.

Au total, à fin 2014, 140 familles qui logeaient sur le site à détruire des Ruaults ont été relogées : 98 sur la commune et 42 à l'extérieur de la commune. 190 logements sociaux neufs sont désormais livrés. La commune abandonne le programme commercial sur le site des Places suite au désistement du promoteur. Une nouvelle campagne de commercialisation des terrains à bâtir du site de Loume a été initiée.

- Les opérations animées d'amélioration de l'habitat

En parallèle de ces deux opérations d'aménagement, InCité a mené des études pré-opérationnelles sur :

- la requalification du centre-ville de La Réole en préalable au projet « La Réole 2020 » ;
- la participation à la consultation du Pays Foyen sur la requalification urbaine de la Bastide ;
- des enjeux de requalification urbaine en centre ancien de différentes collectivités en Gironde.

Par ailleurs, la commune de Lormont a retenu InCité pour assurer une mission d'animation d'une OPAH RU ORI de 2013 à 2018. Le dossier de demande de déclaration d'utilité publique sera déposé auprès des services de l'État au printemps 2015.

L'OPAH RU HM de Bordeaux, signée en octobre 2011 pour 5 ans, s'est poursuivie avec une équipe d'animation complètement renouvelée début 2014. 152 dossiers en locatif ont fait l'objet d'un financement durant l'année et 12 dossiers propriétaires occupants ont été déposés.

- Le Programme d'intérêt général 2 (PIG)

Enfin, Bordeaux Métropole a attribué fin 2013 à la SAEML InCité le marché relatif à l'animation du nouveau PIG communautaire intitulé « Un logement pour tous au sein du parc privé de La Cub ». A l'instar du PIG précédent, ce nouveau dispositif vise à accompagner, d'une part, les propriétaires occupants, d'autre part, les propriétaires bailleurs dans les travaux de réhabilitation de leurs biens, en particulier dans le domaine de la performance énergétique et de la réduction des gaz à effet de serre.

InCité a été missionnée, sur une durée de 5 ans, pour assurer le suivi-animation de ce PIG. La commission des appels d'offre du 16 octobre 2013 a attribué le marché à la SEM pour un montant estimatif maximum de 1 475 K€ H.T..

Les objectifs quantitatifs prévisionnels du PIG 2 sont évalués à 1 000 logements dont 500 logements occupés par leur propriétaire et 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

Au 31/12/2014, 190 dossiers ont été déposés et agréés soit une réalisation de l'objectif annuel global à 95 %. Dans le détail, la production de logements locatifs conventionnés est beaucoup plus tendue que prévu :

InCité - PIG 2 (2014-2018)	objectif PIG 2 sur 5 années	objectif PIG 2 lissé pour 1 an	Réalisé au 31/12/2014	Différence entre réalisation et objectif (en nbre)	% de réalisation par rapport à l'objectif annuel
Propriétaires occupants	500	100	178	78	178%
Logements locatifs	500	100	12	-88	12%
Total	1000	200	190	-10	95%

Source : rapport de gestion 2014

LE COMPTE DE RESULTAT 2014 (HORS CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT ET CONCESSION)

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

Compte de résultat hors concessions d'aménagement

En milliers d'€	2012	2013	2014	Evol 12/13 en montant	Evol 12/13 en %	Evol 13/14 en montant	Evol 13/14 en %
I- CHIFFRE D'AFFAIRES	10 874	11 609	12 029	736	6,8%	419	3,6%
<i>Dont chiffre d'affaires hors provisions pour charges locatives récupérables</i>	<i>7 993</i>	<i>8 913</i>	<i>9 312</i>	<i>920</i>	<i>11,5%</i>	<i>399</i>	<i>4,5%</i>
Chiffre d'affaires issus de l'activité location	10 762	10 863	11 270	101	0,9%	407	3,7%
<i>dont loyers</i>	<i>7 881</i>	<i>8 166</i>	<i>8 553</i>	<i>285</i>	<i>3,6%</i>	<i>387</i>	<i>4,7%</i>
<i>dont provisions pour charges locatives récupérables</i>	<i>2 881</i>	<i>2 696</i>	<i>2 717</i>	<i>-185</i>	<i>-6,4%</i>	<i>20</i>	<i>0,7%</i>
Chiffre d'affaires issus des activités diverses	112	747	759	635	568,4%	12	1,6%
II- AUTRES PRODUITS	2 706	2 200	2 133	-506	-18,7%	-67	-3,0%
Subventions d'exploitation	0	72	11	72		-61	
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 706	2 128	2 122	-578	-21,3%	-6	-0,3%
<i>dont reprises sur dépenses de gros entretien</i>	<i>469</i>	<i>97</i>	<i>349</i>	<i>-372</i>	<i>-79,3%</i>	<i>252</i>	<i>260,0%</i>
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I+II)	13 580	13 810	14 162	230	1,7%	352	2,6%
CHARGES D'EXPLOITATION	12 380	12 839	13 098	458	3,7%	259	2,0%
Achats et autres consommations	2 711	2 517	2 399	-194	-7,2%	-118	-4,7%
<i>dont entretien et maintenance</i>	<i>1 781</i>	<i>1 548</i>	<i>1 432</i>	<i>-233</i>	<i>-13,1%</i>	<i>-117</i>	<i>-7,5%</i>
Impôts et taxes	1 784	1 904	1 929	120	6,7%	25	1,3%
Charges de personnel	2 979	3 236	3 255	257	8,6%	19	0,6%
Charges locatives récupérables	2 881	2 696	2 717	-185	-6,4%	20	0,7%
Autres charges	38	104	95	66	172,4%	-10	-9,2%
Dotations aux amortissements et provisions	1 986	2 381	2 703	394	19,8%	323	13,6%
Résultat d'exploitation	1 200	971	1 064	-228	-19,0%	93	9,6%
Produits financiers	74	89	140	15	20,6%	51	56,9%
Charges financières	892	967	909	74	8,3%	-58	-6,0%
Résultat financier	-818	-877	-769	-59	-7,2%	109	12,4%
Produits exceptionnels	234	601	192	367	156,7%	-409	-68,0%
Charges exceptionnelles	51	149	11	98	192,5%	-138	-92,6%
Résultat exceptionnel	183	452	181	269	146,8%	-271	-59,9%
IS	267	287	116	21	7,7%	-171	-59,7%
Résultat net	298	259	361	-39	-13,1%	102	39,4%

- Un chiffre d'affaires en hausse

En 2014, le chiffre d'affaires hors aménagement s'élève à 12,029 M€ dont 11,270 M€ au titre de l'activité location et, en marge, 0,759 M€ au titre des activités diverses (livraison de chauffage, location de panneaux d'affichage ou d'emplacement d'antenne relais, mandat...). Globalement, le chiffre d'affaires augmente de 3,6% par rapport à 2013, soit + 419 K€.

Hors provisions pour charges locatives, en légère hausse par rapport à 2013 (+ 0,7%), le chiffre d'affaires s'élève à 9,312 M€ et augmente de 4,5% entre 2013 et 2014, soit + 399 K€.

Cette évolution positive résulte des produits locatifs. Ces derniers ont en effet progressé de + 4,7% du fait principalement de la mise en location de nouvelles résidences (292 K€) et accessoirement de la hausse des loyers (107 K€) intervenue au 1er janvier 2014. Ces majorations correspondent à l'évolution de l'indice de révision des loyers (IRL), soit au 1er janvier 2014, + 0,90% pour les logements conventionnés et + 1,20% pour les logements non conventionnés. Pour rappel, les loyers avaient augmenté respectivement de 2,15 % et 2,20 % au 1er janvier 2013.

- Un résultat d'exploitation en progression

En 2014, le résultat d'exploitation s'élève à 1 064 K€¹, ce qui représente à périmètre constant une hausse de 9,6% par rapport à 2013, soit + 93 K€. Globalement, cette évolution s'explique par une progression moins rapide des charges d'exploitation (+ 2%, soit + 259 K€) par rapport aux produits d'exploitation (+ 2,6%, soit + 352 K€).

La variation des charges d'exploitation d'un montant de + 259 K€ résulte principalement de la hausse des dotations aux amortissements et provisions (+ 323 K€) diminuée de la baisse de la consommation de l'exercice en provenance des tiers (- 118 K€) : baisse des dépenses non récupérables, baisse des dépenses de gros entretien induite par un retard dans la réalisation de travaux et hausse de services extérieurs. En matière d'entretien courant, InCité a réalisé 904 K€ de dépenses T.T.C., soit un montant de 494 €/logement (Base : 1 832 logements) en 2014 versus 847 K€ en 2013.

Les dotations aux amortissements et provisions sont en hausse (+ 323 K€) sous l'impulsion des différentes mises en service d'immobilisations sur l'exercice (+ 212 K€), de la hausse de la dotation de la provision pour gros entretien (+ 16 K€) et de la dotation pour dépréciations de créances (+ 101 K€).

Les charges de personnel se sont accrues de 0,6%, soit + 19 K€, hors effet CICE en 2014. En 2013, les charges de personnel avaient augmenté de 8,6 % en raison notamment d'une indemnité non récurrente de 145 K€. La progression en 2014 s'explique principalement par des augmentations individuelles et collectives (+ 2,2%), par l'accroissement du solde de congés non pris (+ 30 K€). L'effectif moyen de la société s'élevait au 31/12/2014 à 47 personnes contre 47,2 personnes fin 2013.

Les charges inhérentes aux impôts et taxes concernent à près de 80 % les taxes foncières sur les propriétés bâties attachées aux parcs libres et aux résidences sociales ne bénéficiant plus d'exonération. Globalement, le poste d'impôts et taxes s'est alourdi de 1,3 %. Pour rappel, en 2013, ces mêmes charges avaient évolué de + 6,7% en raison, principalement, de la hausse des cotisations prévoyance et de la taxe sur les salaires (+ 14,8%).

Après avoir fortement augmenté en 2013 (multiplié par 2,7), le poste « autres charges » s'est réduit à 95 K€ (- 9,2%). Ce poste comprend les pertes sur créances irrécouvrables, les prestations sur lots inoccupés et les frais de gestion des loges de gardien. En décembre 2014, l'évolution des impayés est de 3,60 % comparé à 3,08 % en 2013.

¹ Il faut noter un écart de 72 K€ entre le résultat d'exploitation indiqué dans les comptes annuels de InCité (1 136 K€) et celui mentionné dans le présent rapport (1 064 K€), du fait de la neutralisation de l'incidence du Crédit d'impôt pour la compétitivité et emploi (CICE), pour un montant de 72 K€, dans les charges de personnel.

- Les autres résultats

Le déficit financier s'est réduit de 109 K€ pour s'inscrire à - 769 K€ en 2014. Cette évolution résulte de l'allègement des charges financières (- 58 K€) et de l'amélioration des produits financiers (+ 51 K€).

Les charges financières ont en effet baissé de 6 %, grâce à la baisse des taux d'intérêt et notamment celle du livret A en 2013 (le taux d'intérêt du livret A était de 1,75 % au 1er février 2013 ; 1,25 % au 1er août 2013 ; 1 % au 1er août 2014). Par ailleurs, l'encours de dette propre est passé de 28,975 M€ à 30,832 M€ soit une variation nette de + 1,857 M€.

Concomitamment, les produits financiers ont progressé (+ 56,9%, soit + 51 K€) pour s'établir à 140 K€. Mais, cette hausse de 51 K€ est le fruit de deux tendances inverses : la baisse des revenus de placement (- 22 K€) et la hausse (+ 72 K€) des autres produits financiers sous l'impact de la capitalisation des frais financiers de portage des nouvelles opérations. En effet, l'article 321-5 du Plan comptable général permet la comptabilisation des coûts d'emprunt en charges ou l'incorporation au coût de l'actif. La SAEML InCité a décidé en 2014 d'intégrer au prix de revient la quote-part des frais financiers payés jusqu'à la date de première exploitation des biens (frais de portage).

En 2013, le résultat exceptionnel était fort (+ 452 K€) suite à la cession d'un terrain à la ville de Lormont (380 K€). En 2014, le résultat exceptionnel retrouve le niveau qu'il avait en 2012, soit 181 K€.

- Le résultat net s'étoffe

En 2014, le résultat net s'étoffe de 102 K€ (+ 39,41%).

LE BILAN

Le bilan consolidé de la SAEML InCité se présente comme suit :

Bilan

En milliers d'€	2012	2013	2014	Evol 12/13 en montant	Evol 12/13	Evol 13/14 en montant	Evol 13/14 en %
Actif du Bilan							
Actif immobilisé	41 065	44 775	47 428	3 710	9,0%	2 653	5,9%
<i>Actif immobilisé / total actif</i>	<i>53,9%</i>	<i>55,4%</i>	<i>61,4%</i>				
Dont immobilisations incorporelles	143	182	197	39	27,2%	15	8,0%
Dont immobilisations corporelles	36 846	35 722	43 984	-1 125	-3,1%	8 263	23,1%
Dont immobilisations corporelles en cours	1 467	5 765	1 534	4 297	292,9%	-4 231	-73,4%
Dont immobilisations financières	2 608	3 107	1 713	499	19,1%	-1 394	-44,9%
Actif circulant	35 066	36 112	29 809	1 045	3,0%	-6 303	-17,5%
<i>Actif circulant / total actif</i>	<i>46,1%</i>	<i>44,6%</i>	<i>38,6%</i>				
Dont stocks et encours	27 265	24 656	17 401	-2 608	-9,6%	-7 255	-29,4%
Dont créances	5 455	6 205	7 740	750	13,7%	1 535	24,7%
Dont trésorerie (Disponibilités et Valeurs mobilières de placement)	1 896	4 765	4 291	2 869	151,3%	-473	-9,9%
TOTAL ACTIF	76 132	80 887	77 237	4 755	6,2%	-3 650	-4,5%
Passif du Bilan							
Capitaux propres	16 671	17 648	18 014	977	5,9%	366	2,1%
Provisions pour risques et charges	483	836	1 008	353	73,1%	172	20,6%
Dettes	51 031	54 469	54 065	3 438	6,7%	-404	-0,7%
Dont dettes financières	45 081	48 899	49 583	3 818	8,5%	685	1,4%
Dont dettes d'exploitation et diverses	5 950	5 571	4 482	-380	-6,4%	-1 089	-19,5%
Autres comptes	7 946	7 934	4 149	-13	-0,2%	-3 785	-47,7%
TOTAL PASSIF	76 132	80 887	77 237	4 755	6,2%	-3 650	-4,5%

L'actif immobilisé progresse de + 5,9% par rapport à 2013, soit + 2 653 K€. Hors convention publique d'aménagement, la hausse de l'actif immobilisé progresse de 4 048 K€ :

Immobilisations hors CPA	2013	2014	2014/2013
Immobilisations incorporelles	183	197	15
Immobilisations corporelles (+ crédit-bail)	41 487	45 518	4 032
Immobilisations financières	1 699	1 700	1
Total des immobilisations	43 369	47 415	4 048

Cette hausse de 4 M€ de l'actif résulte pour :

- + 2,5 M€ de production de nouvelles résidences de logements livrées en 2014 (Jasminea, Saint-James, 26 rue Buhan, 3 rue Dumercq) ;
- + 0,7 M€ de production en cours de résidences nouvelles à livrer sur les exercices futurs ;
- + 1,5 M€ d'acquisition de nouvelles surfaces commerciales dans le centre historique de Bordeaux ;
- + 0,6 M€ d'aménagement intérieur de surfaces commerciales au Centre Europe ;
- + 0,4 M€ de travaux d'amélioration au Grand-Parc ;
- + 0,1 M€ de modernisation des infrastructures informatiques ;
- - 1,9 M€ d'impact des dotations aux amortissements.

A fin 2014, les stocks et encours s'élevaient à 17,4 M€ contre 24,7 M€ à fin 2013 et 27,3 M€ à fin 2012. Cette réduction massive en 2014 par rapport à 2013 (- 29,4%) s'explique par l'évolution des principales concessions d'aménagement. En effet, les stocks sont constitués des encours relatifs à la convention d'aménagement du « Centre historique de Bordeaux » (16,9 M€) et à la concession d'aménagement de « Sainte-Eulalie » (0,5 M€) :

- La convention 2002/2014 (nommée « CPA Bordeaux 1 ») est arrivée à terme en juin 2014. Le montant cumulé des acquisitions et dépenses est de 67 M€. Les participations se sont élevées à 14,8 M€ pour la ville de Bordeaux et 3,1 M€ pour Bordeaux Métropole. Pour rappel, la prise en charge du résultat de cette convention incombait au concédant, soit la ville de Bordeaux. Le bilan à la clôture définitive de l'opération fait apparaître un solde positif de 2,8 M€ dû essentiellement à la cession du stock d'immeubles non recyclés à la nouvelle concession d'aménagement.
- La concession 2014/2020 (nommée « CPA Bordeaux 2 ») s'inscrit dans le prolongement de la précédente. L'opération sera réalisée sous la responsabilité de la Ville de Bordeaux qui assume principalement le risque financier. La participation maximale de la collectivité concédante pour la concession est de 13,3 M€ (dont 4,2 M€ en 2014) sur un bilan de plus de 53 M€. Au 31/12/2014, le montant cumulé des acquisitions et dépenses est de 19,3 M€. L'expert-comptable de la SAEML a préconisé dans son rapport annuel d'inscrire la CPA Bordeaux 2 comme une concession aux risques du concessionnaire et la CPA Bordeaux 1 aux risques du concédant. Selon la direction d'InCité, les motivations de l'expert-comptable aux comptes, quant à la qualification de la CPA Bordeaux 2, tiennent à l'adjudication de la concession après mise en concurrence et à l'encadrement plus stricte de la participation du concédant. Néanmoins, la lecture du traité de concession permet de constater que le risque n'est pas exclusivement attaché au concessionnaire ("la présente concession est menée pour le compte du concédant qui assume une part significative du risque financier" et "Le montant total de cette participation pourra être révisé par avenant au présent contrat").
- La concession d'aménagement de Sainte-Eulalie 2006/2015 fait apparaître un montant cumulé des acquisitions et dépenses de 22,6 M€, un cumul de coût de revient de 22,2 M€. Il en résulte une valorisation de stock de 0,5 M€, une neutralisation du résultat à l'actif de 2,2 M€, soit un solde de trésorerie de 2,7 M€. Pour rappel, la prise en charge du résultat de cette concession est supportée par le concédant, soit la ville de Sainte-Eulalie.

Enfin, concernant le terrain situé sur la commune de Mérignac, dont InCité est propriétaire depuis 1996, il convient de rappeler que ce terrain, enclavé, a été déclassé en 2007. C'est pourquoi, une provision pour dépréciation a été constituée en 2006 et est maintenue à fin 2014 pour un montant équivalent à la valeur du bien, 143 K€.

Au 31 décembre 2014, les créances s'élèvent à 7,7 M€ dont 2,5 M€ au titre des créances d'exploitation et 5,2 M€ au titre des créances diverses. Elles évoluent de 24,7% par rapport à l'exercice précédent (+ 1,5 M€) suite à l'augmentation importante des créances diverses (+ 3,5 M€) et l'allègement des créances d'exploitation (- 2 M€). La variation des créances diverses comprennent essentiellement un produit à recevoir de 3 M€, correspondant au solde de la participation de la ville de Bordeaux pour la concession 2014/2020 au titre de l'exercice 2014, et le reclassement des consignations bancaires, dans le cadre d'expropriation (500 K€), d'immobilisations financières en autres créances. Outre ces deux derniers éléments ponctuels, les créances ont diminué.

Au 31 décembre 2014, la trésorerie active s'élève à 4,3 M€ dont 4,1 M€ au titre des disponibilités et 0,2 M€ au titre des valeurs mobilières de placement.

La trésorerie globale hors opérations d'aménagement passe de 4,3 M€ fin 2013 à 2,9 M€ fin 2014.

Cette diminution de trésorerie disponible, pour un montant de 1,5 M€, serait liée à la mobilisation d'emprunts (opérations de construction finalisées sur l'exercice 2014 pour lesquelles une part importante des financements avait été perçue durant l'exercice 2013).

En parallèle, les fonds propres s'étoffent en 2014 de 2,1%, soit 366 K€.

Les provisions pour risques et charges sont passées de 483 K€ en 2012 à 836 K€ en 2013 et 1 008 K€ en 2014. L'évolution en 2014, tout comme en 2013, tient à l'abondement de la dotation aux provisions pour gros entretien.

Le niveau d'activité de la société a eu des conséquences sur son niveau d'endettement. Les dettes financières se sont accrues de + 8,5% entre 2012 et 2013 et de 1,4 % en 2014. Les dettes financières d'InCité s'élèvent, au 31 décembre 2014, à 49,6 M€ contre 48,9 M€ en 2013 et 45,1 M€ en 2012.

Les emprunts à moyen et long terme contractés pour ses activités de bailleur et d'aménageur s'inscrivent à 48,3 M€ en 2014 contre 42,8 M€ en 2013. La part de l'endettement d'InCité liée à son activité de bailleur social a sensiblement diminué par rapport à 2013. Elle représente 63,8 % de ses dettes financières contre 67,8 % en 2013.

Dettes financières	CRD au 1/01/2014	Réalisations 2014	Remboursés 2014	CRD au 31/12/2014	variation nette
Logements conventionnés	19 188 K€			19 041 K€	
Logements libres	4 218 K€			3 867 K€	
Autres activités	5 569 K€			7 924 K€	
Encours de dettes propres, activité bailleur	28 975 K€	3 609 K€	-1 751 K€	30 832 K€	1 857 K€
CPA Bordeaux 1	11 500 K€	0 K€	-11 500 K€	0 K€	-11 500 K€
CPA Bordeaux 2	0 K€	15 000 K€	0 K€	15 000 K€	15 000 K€
CPA Ste Eulalie	2 300 K€	2 500 K€	-2 300 K€	2 500 K€	200 K€
Total	42 775 K€	21 109 K€	-15 551 K€	48 332 K€	5 558 K€

Source: rapport de gestion

Durant l'exercice 2014, la SEM a remboursé 15,5 M€ de dettes et en a contracté 21,1 M€. Cette progression de 5,6 M€ résulte du financement des programmes de construction de logements locatifs conventionnés et de réhabilitation du patrimoine existant (1,9 M€) et des emprunts liés aux financements des opérations d'aménagement (3,7 M€).

Une part significative de l'endettement est garantie par des collectivités locales. A fin 2014, le capital non garanti représente 27,6 % du capital restant dû de l'encours de dettes propres société et activité bailleur.

Le passif du bilan qui se compose à hauteur de 25% par les fonds propres et de 75% par les dettes révèle le poids de l'endettement dans le financement des opérations de la SEM, ce qui est courant dans le secteur du logement.

Le fonds de roulement (FR) représente une ressource durable que les actionnaires mettent à disposition de la structure à long terme ou que la structure dégage de son exploitation.

Fonds de roulement hors CPA (en K€)	2013	2014	2014/2013
Capital, réserves, report à nouveau, résultat	11 743	12 104	361
+ 60% des subventions d'investissement	5 905	5 910	5
Total des capitaux propres retraités	17 648	18 014	366
(1) Emprunts bancaires LMT (+ crédit-bail) hors ICNE et dépôts garantie	28 975	30 832	1 857
Provisions pour risques et charges	837	1 008	171
Autres emprunts LMT (40% des subv d'investissement)	0	0	0
Total des dettes à LMT	29 812	31 841	2 029
Capitaux permanents	47 460	49 855	2 395
Immobilisations incorporelles	183	197	15
Immobilisations corporelles (+ crédit-bail)	41 487	45 518	4 032
(2) Immobilisations financières	1 699	1 700	1
Total des immobilisations	43 369	47 415	4 048
FONDS DE ROULEMENT (FR)	4 092	2 440	-1 653
TRESORERIE NETTE (TN = FR - BFRE - BFR HE)	4 352	2 886	-1 466
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	4 352	2 886	
- Concours bancaires courants	0	0	
- Effets escomptés non échus		0	
Trésorerie nette (pour contrôle)	4 352	2 886	

- (1) *Emprunts bancaires à long et moyen terme (LMT) hors intérêts courus non échus (ICNE) et dépôts garantie.*
Le calcul du FR par InCité se fait en excluant des emprunts les intérêts courus, les intérêts compensateurs et les dépôts de garantie
- (2) Le calcul du FR par InCité se fait sans prise en compte des charges à répartir sur plusieurs exercices dans l'actif immobilisé

Le fonds de roulement passe de 4,1 M€ à fin 2013 à 2,4 M€ à fin 2014, en diminution de 1,7 M€. Le fonds de roulement dégagé en 2013 était élevé en raison du cycle de développement patrimonial important engagé en 2012. En 2014, cette tendance s'est inversée ; il y a eu un accroissement plus important des emplois (immobilisations) que des ressources (capitaux permanents).

La SAEML a fait l'objet d'un contrôle de la Miilos² d'avril à septembre 2014. Sur les aspects financiers rétrospectifs, l'analyse a porté sur les exercices 2009 à 2013. Dans son rapport définitif, diffusé en avril 2015, le contrôle conclut qu'InCité « dispose d'une gouvernance et d'une organisation lui permettant de poursuivre son développement », mais aussi qu'elle « doit toutefois consolider le contrôle interne, en particulier en matière de gouvernance et de commande publique ». Sur les aspects financiers, la Miilos juge sa situation un peu tendue mais correcte et permettant « de poursuivre ses objectifs de développement à moyen terme ».

LES PERSPECTIVES DE L'EXERCICE 2015

La direction d'InCité estime que le rythme de livraisons sera moins soutenu en 2015 qu'en 2014.

Les programmes de construction seront néanmoins importants (une opération de 34 logements à livrer fin 2016 et une opération de 69 logements à livrer en 2016 et en 2017). L'opération d'aménagement Sainte-Eulalie se clôturera sur le dernier trimestre 2015 ; ainsi, une diminution de la rémunération d'aménageur est attendue.

Par ailleurs, la SAEML s'emploie à répondre à des appels d'offre pour de nouveaux projets d'aménagement urbain.

Elle prévoit un impact négatif du coût de la maintenance du patrimoine induit par l'accroissement du taux de rotation des locataires et par l'évolution de la réglementation concernant l'amiante.

²Miilos : Mission interministérielle d'inspection du logement social. La Miilos devient l'ANCOLS (agence nationale de contrôle du logement social) à partir de 2015

Pour votre complète information, vous trouverez ci-après le rapport de gestion et les comptes 2014 de la SEM In Cité. Je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en prendre acte.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

MME TOUTON. -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, voilà rapidement le rapport d'Incité.

En 2014 avec 1.832 logements gérés, près de 70 commerces et locaux d'activité Incité a poursuivi activement son développement et conforte son patrimoine.

Le récent rapport de l'ANCOLS, ex MILOS, dans ses conclusions constate que la société, je cite :

« Incité dispose d'une gouvernance et d'une organisation qui lui permettent de poursuivre son développement. Elle poursuit sa mission sociale de manière satisfaisante.

Le patrimoine est de bonne qualité grâce à une politique patrimoniale active et accessible aux populations à ressources modestes, qu'il s'agisse du parc conventionné ou du parc à loyers libres. »

En 2014 Incité a livré 64 logements dont la moitié dans le centre ancien.

Parallèlement, son activité d'aménagement vient d'être confortée avec la poursuite des actions sur le centre ancien de Bordeaux, et l'animation de dispositifs d'amélioration de l'habitat sur Bordeaux, sur Lormont et sur la Métropole.

Nous rappellerons qu'avec près de 2.260 logements traités aux termes de la convention publique d'aménagement et plus de 5.700 m² de locaux d'activité, Incité a su répondre globalement aux objectifs assignés.

Concernant les données financières :

Un résultat net qui se consolide et un résultat d'exploitation qui progresse. La SEM dispose donc d'un modèle économique stable et fiable. Le chiffre d'affaires de 12 millions environ est en hausse de plus 3,6%. Le résultat d'exploitation augmente lui aussi de 9,6%.

En synthèse, l'exercice 2014 a vu une consolidation de l'activité qui a augmenté de plus de 10%.

M. LE MAIRE. -

M. ROUVEYRE

M. ROUVEYRE. -

Je serai bref, Monsieur le Maire, mes chers collègues. Il est tard mais vous savez ce que nous pensons de la société Incité, du moins de la mission qui lui a été octroyée.

Nous considérons toujours que cet opérateur de la Ville accentue le phénomène de gentrification et qu'il ne lui est pas donné les moyens ni les missions de chercher à le freiner. C'est la raison pour laquelle nous restons encore extrêmement hostiles à cette société et surtout à son action.

Je ne serai pas plus long, mais si vous le souhaitez on peut détailler.

M. LE MAIRE. -

Nous sommes en total désaccord sur le constat et sur l'analyse. Vous pensez que nous chassons les gens de ce quartier. En fait, ils y restent et certains arrivent, fort heureusement.

Incité fait du bon travail. Je souhaite évidemment qu'il puisse encore augmenter son chiffre d'affaires et son activité, mais c'est un outil tout à fait de qualité.

C'était une simple information. Il n'y a pas de vote.



Rapport de Gestion



2014

Sommaire

Patrimoine et Construction	2
Faits marquants	2
La gestion du patrimoine	3
Les logements.....	3
Les locaux d'activités	4
Les autres locaux	6
La gestion locative	7
La demande de logement.....	12
La maintenance et gestion technique du patrimoine	14
La production de logements	17
Opérations en chantier livrées en 2014.....	18
Opérations en réalisation	20
Opérations en étude	21
Opérations en programmation	22
Activités Aménagement	23
Requalification du centre historique de Bordeaux.....	24
Rappel de la Convention Publique d'Aménagement 2002/2014	24
Conseil et encadrement des programmes.....	25
Veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter	26
PRI & ORI : Initier et encadrer des programmes de travaux	27
PRI « Saint-Eloi Salinières »	27
Recyclage foncier.....	29
Aide à l'amélioration de l'habitat	31
Concession d'aménagement et de renouvellement urbain à Sainte-Eulalie.....	33
Ingénierie financière	33
Opérations animées d'amélioration de l'habitat.....	34
OPAH RU HM de Bordeaux	34
OPAH RU ORI de Lormont	34
PIG de la Métropole.....	36
Gestion du personnel.....	38
Société	45
Données Financières.....	47
Le Bilan.....	47
Le compte de résultat	53

Patrimoine et Construction

Faits marquants

Gestion locative et construction patrimoniale

L'année 2014 a été une année importante en termes de développement patrimonial : 64 logements ont été livrés : Jasminéa, Saint-James, Dumercq et Buhan.

La préparation de deux opérations : 69 logements de l'îlot Counord et 34 logements de l'opérateur Argo.

L'année a aussi été marquée par un contrôle Miilos qui a fortement mobilisé les équipes.

D'importantes difficultés sur la gestion courante sont à noter notamment du fait des diverses absences (avec un effectif à 80%).

Politique de Gestion Sociale

Depuis septembre 2014, InCité a décidé d'optimiser ses attributions en travaillant directement sur le serveur national d'enregistrement SNE. Cette solution nous a permis de réduire le nombre de saisie de dossier mais aussi d'utiliser un fichier quotidiennement à jour.

Politique de Qualité de Service

InCité poursuit ses démarches en direction des locataires, elle a notamment modifié le calcul des provisions pour charges de 2015 en vue de calculer au plus juste et de provisionner la consommation d'eau au réel dépensé dans le cas de logement avec compteur individuel.

Performance de Gestion

La forte activité, les absences et le contrôle Miilos ont fortement mobilisé le service. Les renforts du service technique et de la gestion locative en fin d'année permettront de développer pour 2015 une meilleure organisation et un suivi plus constant des actes de gestion (travaux, réclamations, impayés).

Rapport de la Miilos (conclusion générale extraite du rapport)

« La société dispose d'une gouvernance et d'une organisation lui permettant de poursuivre son développement. Elle doit toutefois consolider le contrôle interne, en particulier en matière de gouvernance et de commande publique au regard de son activité centrée sur des secteurs dépendants de fonds publics au titre de sa mission d'intérêt général.

Elle poursuit sa mission sociale de manière satisfaisante. Le patrimoine de très bonne qualité, grâce à une politique patrimoniale active, est accessible aux populations à ressources modestes qu'il s'agisse du parc conventionné ou du parc à loyers libres.

Sa situation financière, un peu tendue conjoncturellement mais assortie d'une rentabilité d'exploitation correcte, devrait lui permettre de poursuivre ses objectifs de développement à moyen terme. »

La gestion du patrimoine

Les logements

Au 31 décembre 2014, le patrimoine locatif géré par InCité se compose de 580 logements conventionnés, 1252 logements non conventionnés.

Une résidence sociale de 32 logements gérés par le foyer « Habitat Jeunes le Levain ».

Soit un total de 1832 logements et 32 chambres, dont 1220 logements sur terrain donné à bail emphytéotique par la Ville de Bordeaux avec des échéances de 2025 à 2062.

612 logements et 32 chambres propriété d'InCité

Ventilation par résidences et par type d'appartements						
Résidences conventionnées						
	F1	F2	F3	F4	F5	Total
Balguerie		20	18			38
Héron	2	10	22	6		40
Labarde			48	42	10	100
Montméjean	3	9	2	1		15
Prunier	1	26	12	3		42
Rue de la Merci		1	3			4
Saint-Louis	2	15	26	4		47
Saint-Marc	1	26	24	4		55
Tolosane		20	27	6	2	55
Arc en Ciel		10	20	10		40
Victor Hugo		1	2	1		4
Menuits			3			3
Château d'Eau			49	24		73
Jasminéa		12	16	8		36
Saint-James	1	8	7	2		18
Buhan		2	1			3
Dumercq	7					7
Total	17	160	280	111	12	580
Résidences non conventionnées						
Grand Parc 329		2	70	151	109	332
Grand Parc 672	5	72	204	359	32	672
Néréides	6	31	43	48	12	140
Rue Saint-Eloi	2	2	1	1		6
Sully	3	17	40	39		99
Centre Commercial Europe			1	2		3
Total	16	124	359	600	153	1252
Total logement géré	33	284	639	711	165	1832
%	1,8 %	15,5%	34,9%	38,8%	9 %	100 %
Foyer Le Levain	32					32
Total général logement	65	284	639	711	165	1864
%	3.5 %	15,20%	34,3%	38,1%	8,9%	100 %

Les locaux d'activités

Au 31 décembre 2014, InCité gérait :

- Deux centres commerciaux composés d'un supermarché et de 44 commerces (34 au centre commercial Europe, 10 au centre commercial Counord)
- Trois locaux d'activités au Grand Parc (deux sur la résidence Arc en Ciel et un au GP329)
- Six commerces en centre-ville, en rez-de-chaussée de résidences (BIO C BON sis 99, cours Victor Hugo, RT International sis 1 rue de la Merci, Café des Moines rue des Menuts, NOMAAD SHOP et RAYON FRAIS au rez de chaussée du 15 Rue Saint-James et Monsieur CAUCHEFER au rez de chaussée du 26 rue Buhan à Bordeaux)
- 15 commerces en centre-ville, en pied d'immeubles, acquis à la concession en date du 22 avril 2014

La gestion des activités commerciales :

Centre commercial Europe

Au 31 décembre 2014, l'ensemble des commerces est sous bail. En 2014, on note le transfert du toiletteur canin Mme PICARD à M. DEBONNIERE.

Le plateau vide au-dessus du Simply Market, proposé à la CPAM pour y installer son accueil et une plateforme nationale téléphonique, va générer 700 passages jour qui devrait apporter au centre une augmentation de clientèle. La livraison a été réalisée le 2 mars 2015.



Des travaux seront prévus dans le cadre de l'étude urbaine, comme notamment une place centrale de quartier devant le Simply Market et un parking accolé, à échéance 2017.

La place de l'Europe



Demain,
une vraie place de cœur de quartier compatible avec un stationnement maîtrisé

Centre commercial Counord

Ce centre fait l'objet d'un projet de reconstruction de 69 logements permettant d'installer en RDC les commerces, redonnant ainsi aux commerçants une meilleure visibilité et des locaux plus adaptés.

La négociation avec les commerçants a permis, d'ores et déjà, la signature de quatre baux. Quatre autres sont encore à finaliser.

Les travaux sont prévus du 2^{ème} trimestre 2015 à fin 2017. L'entreprise MAS a été retenue en entreprise générale.



Les commerces de centre-ville

Ils représentent 22 locaux dont 15 sont issus de la production de la précédente CPA et transférés le 22 avril 2014 à InCité.

Ils témoignent d'une grande diversité dans les activités commerciales et participent au maintien du commerce de proximité. L'intégralité des commerces est actuellement louée. Un travail partenarial est engagé avec le service économique de la ville de Bordeaux et InCité pour l'attribution et la diversité de l'offre commerciale.

adresse	nom locataire	Activités	surfaces
47, rue Bouquière	Ass ALIFS	association des anciens combattants	95 m ²
37, rue Neuve	Le Vin rue Neuve	entrepot	90 m ²
31, rue des Ayres	Petit	herboriste	117m ²
4, rue de la Rousselle	Flambant Neuf	dessinateur	45,44m ²
8, rue de Guienne	Atelier de lutherie	luthier	41m ²
25, rue des Ayres	Renonce	conseil et vente d'appareil de musique	80m ²
61, rue Leytère	L decors	décoration/dorure/restauration	27m ²
61, rue Leytère	Mandora	culturelles	42m ²
42, rue sainte Colombe	SARL A DEUX	creation/confection de vêtement	75m ²
49, rue Bouquière	Bicycletterie		56 m²
55 Bouquière	Assiette Mu	restaurant associatif	60m ²
66, rue du Pas Saint Georges	Fromagerie Deruelle	vente fromage/produits laitier	50m ²
32 rue ste colombe	SARL le rince doigts	vente produits de la mer	32m ²
34 rue ste colombe	SARL Pool Marketing	accompagnement marketing	155m ²
45 rue ste colombe	NETWYSE LABS	bureau d'études	130m ² +caves accessibles
17 rue st james	NOMAAD	commerce de détails de vte de vêtements	45m ² +caves
11-13-15st james	Rayon frais	commerce de détails de vte de vêtements	222+caves
29/31 rue des Faures	WETZEL	photographe	37m ² +caves
1, rue de la Merci	RT international	magasin mode	
12, rue des Menuits	Le Café des moines	café	
95/97 cours Victor Hugo	BIO C BON	commerce bio	
26 rue Buhan	CAUCHEFER	peintre	39,4m ²

Les autres locaux

- Un foyer situé au 64 rue Paul Louis Lande de 32 chambres et 37 places gérées par le foyer « Habitat Jeunes Le Levain »
- Une salle culturelle,
- Une station-service,
- Une chaufferie collective située au Grand Parc desservant 3852 logements de différents organismes.



Location d'un bâtiment pour une salle culturelle au Grand Parc

La mairie de Bordeaux a mis à disposition d'InCité un terrain pendant une période provisoire de deux ans en vue d'y implanter une construction modulaire temporaire.

InCité loue à l'association du culte musulman bordeaux nord un local servant de lieu de culte par un bail précaire de 23 mois, qui prendra fin en mai 2015.

Chaufferie

Le nouveau contrat de la chaufferie, qui court jusqu'en août 2019, a déjà permis une réduction importante des charges pour les locataires.

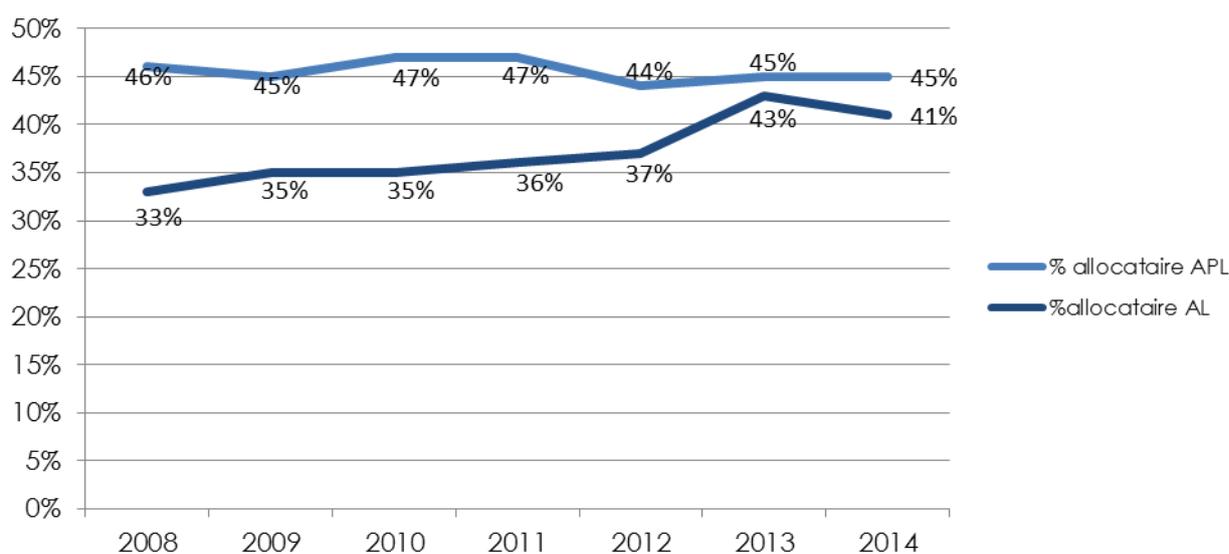
La gestion locative

Les ratios de gestion

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	tendance
Quittancement en k€ (logt+commerces)	10 056	10 336	10 939	11 114	11 330	11 606	12 093	↗
Quittancement en k€ (logements)	9 390	9 670	10 221	10 394	10 553	10 791	11 163	↗
Nombre de congés	120	106	139	124	138	131	129	
Dont :								
Conventionnés	33	31	40	47	44	42	42	↘
Non conventionnés	87	75	99	77	94	89	87	
Taux de rotation %	6,99%	6,18%	7,89%	7,03%	7,81%	7,41%	7,04 %	↘
% d'impayés logt (Impayés /quittancement hors charge)	3,35%	3,04%	2,99%	3,29%	4,33%	4,45%	5,14 %	↗
% d'impayés logt (Impayés/quittancement chargés)	2,24%	2,05%	1,99%	2,23%	2,96%	3,08%	3,60 %	↗
% vacances	0,72%	0,51%	0,63%	0,44%	0,49%	0,84%	1,15 %	↗

InCité a quittancé au 31 décembre 2014 la somme de 12 093 035 € de loyer et charges. Ces loyers sont sous prélèvement automatique à 64.8%.

Les allocations couvrent 18,23% du quittancement et correspondent à 45% d'allocataires APL (57,1 % dans les parcs des bailleurs sociaux aquitains) pour les logements conventionnés et 41% d'allocataires AL pour les logements non conventionnés. L'aide moyenne est en augmentation avec 234 € pour les logements conventionnés (214 € en 2013) et 243 € (239 € en 2013) pour les logements non conventionnés. Le pourcentage d'allocataires et les montants en augmentation sont le signe des difficultés croissantes de nos locataires.



Rotation

Le nombre de congés est en baisse à ce jour par rapport à celui de 2013. Le taux de rotation est de 7,04% au 31 décembre 2014. Ce taux de rotation est bien en deçà de ceux constatés dans le parc HLM Aquitain (10,6%) ou dans le parc social des SEM au niveau national (9,50%). Ce taux de rotation illustre l'attractivité du parc et la qualité de service rendu nous permettant de fidéliser des résidents.

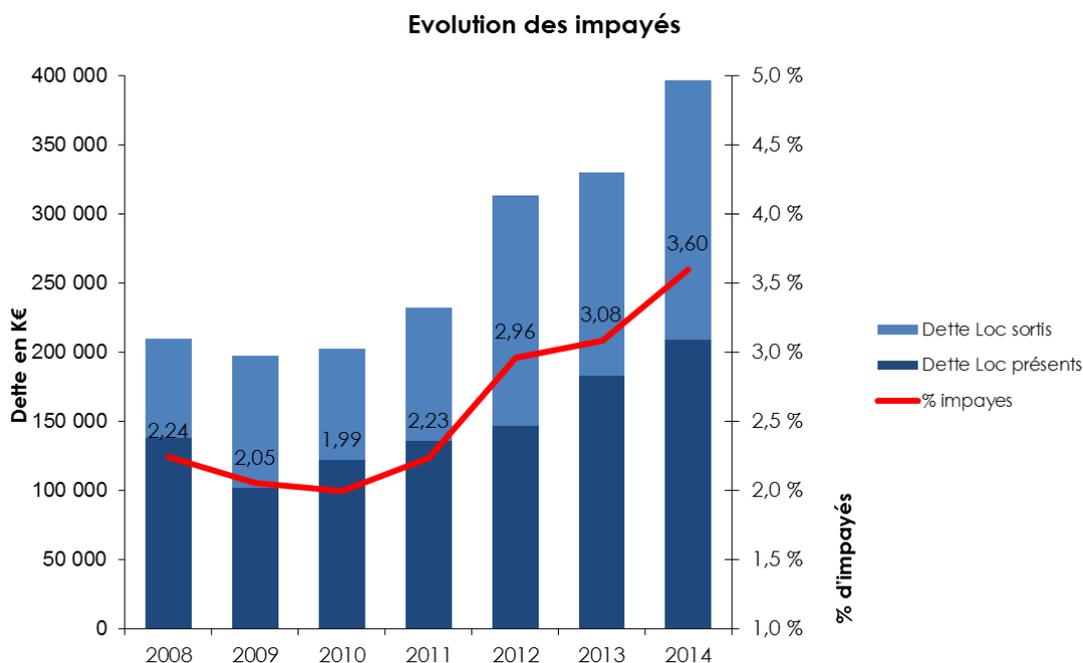
Les groupes qui font l'objet des plus forts taux de rotation sont :

- 27% ARC EN CIEL
- 20% MONTMEJEAN
- 13% BALGUERIE
- 12% LE SULLY
- 10% SAINT-MARC

Impayés

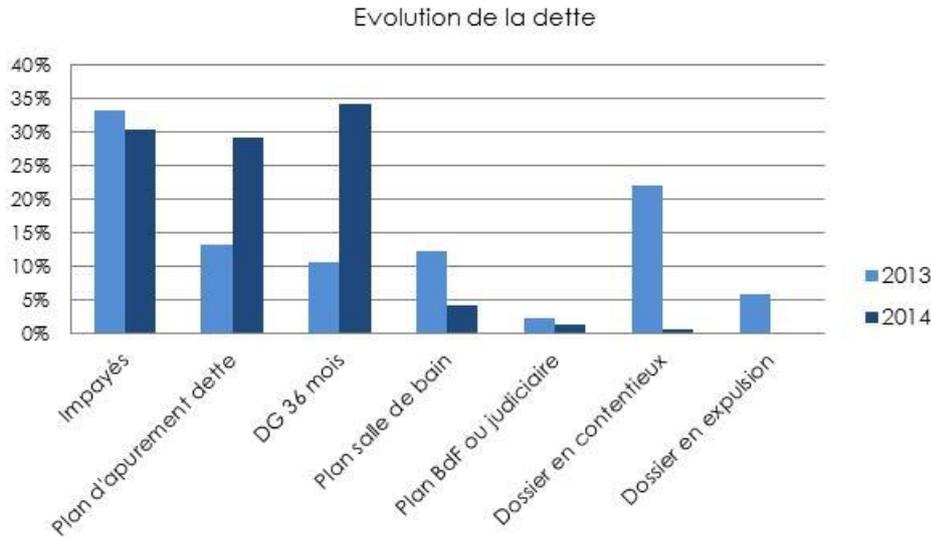
En décembre 2014, le taux d'impayés de la société est en augmentation de 3,60% pour la part logement et de 5,35% pour l'ensemble de l'activité (12,9% en HLM et 7,35% dans les SEM immobilières au niveau national).

Le niveau de la dette sur les activités commerciales est important notamment sur le centre commercial Europe. Il traduit une fragilité des activités et une baisse sensible du chiffre d'affaire de certains commerces. Une attention particulière est portée sur les plans d'apurement de quelques commerces.

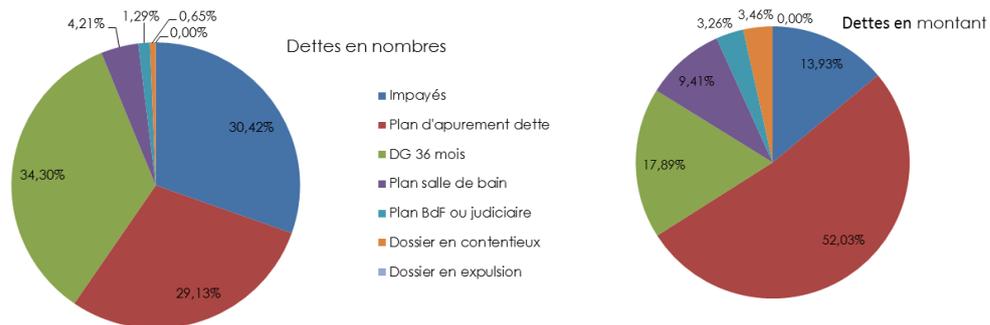


La dette des présents est toujours en hausse par rapport à l'année 2013.

Néanmoins cette dette est traitée. On constate une baisse de l'impayé non traité, il est passé de 20% en 2013 à 13% en 2014 (cf. graphe des dettes en montant).



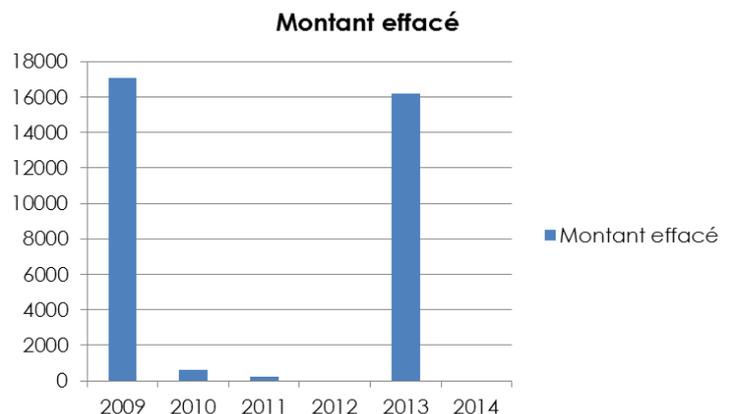
Nous constatons une augmentation de 15% du nombre de dossier en dette par rapport à 2013, celle-ci s'explique par une forte augmentation du nombre des plans d'apurement pour défaut de dépôt de garantie, ainsi que pour le premier loyer. Les nouveaux entrants sont dans des situations fragiles dès l'entrée dans les lieux. Cette situation peut s'expliquer par le décalage d'un mois dans la perception et le recouvrement de l'Allocation Logement.



En 2014, 52% du montant de la dette fait l'objet d'un plan d'apurement pour 24% en 2013. En 2013, 31% de la dette constatée a fait l'objet d'un contentieux, en 2014, les contentieux ne représentent plus que 3,46% du montant de la dette.

Effacement de la Dette

Contrairement à 2013, en 2014 aucune procédure de rétablissement personnel n'a été retenue par la commission de surendettement.



Vacance

La vacance globale est de **32 jours** (27 jours en 2013) en moyenne par logement et de 139 890 € au 31 décembre 2014. Ces chiffres en forte hausse s'expliquent par :

- 4 dossiers où les locataires sont décédés et où la reprise de l'appartement est complexe
- Les difficultés de relocation d'Arc en Ciel qui nous ont conduites à réduire les loyers (la vacance moyenne a été de 76 jours pour 11 appartements).

Sans ces points particuliers, la vacance serait de 21 jours.

Les loyers

Au 1^{er} janvier 2014, les loyers des logements ont augmentés suivant l'indice IRL de :

- 0,90% pour les logements conventionnés
- 1,20% pour les logements non conventionnés

Au 1^{er} janvier 2015, l'augmentation de loyer prévu conformément à l'évolution de l'IRL est de :

- 0,39% pour les logements conventionnés
- 0,57 % pour les logements non conventionnés.

En 2014, les loyers moyens quittancés hors charges sont de :

- 586 € pour un logement conventionné
- 337 € pour un logement non conventionné

A titre d'information, les loyers de référence en logement social en 2014 sont de :

- PLS : 8,26 €/m²
- PLUS : 5,51 €/m²
- PLAi : 4,89 €/m²

	Résidences conventionnées		
	Loyer moyen quittancé 2014	Nouveau tarif relocation 2015	% par rapport au loyer plafond
Balguerie	6,66	6.68	96.20
Héron	6,95	6.97	96.20
Labarde	5,16	5.18	99.40
Montméjean	6,70	6.73	96.24
Prunier	6,38	6.40	96.24
Saint Louis	6,82	6.85	96.48
Saint Marc	6,43	6.46	96.41
Tolosane	5,99	6.01	93.32
La Merci	5,95	5.91	99.16
Victor Hugo	5,49	5.52	98.63
Menuets	5,25	5.26	99.43
Arc en Ciel	7,97	8	97.40
Château d'eau	5,33	5.35	99.70

	Résidences non conventionnées		
	Loyer moyen janvier 2014	Nouveau tarif 2015	% par rapport au loyer plafond PLUS neuf 5.51 €
Grand Parc 329	4,97	5,06	92
Grand Parc 672	5,32	5,40	98
Néréïdes	4,19	4,24	77
Le Sully	4,83	4,86	88
Rue Saint Eloi	5.98	6,02	109
CC Europe	4.78	4,81	87

Les provisions pour charges locatives

Les charges de 2014 sont en légère baisse de 0,42% sur l'ensemble du parc. La régularisation des charges reste créditrice pour toutes les résidences.

A noter, les charges ont évoluées de :

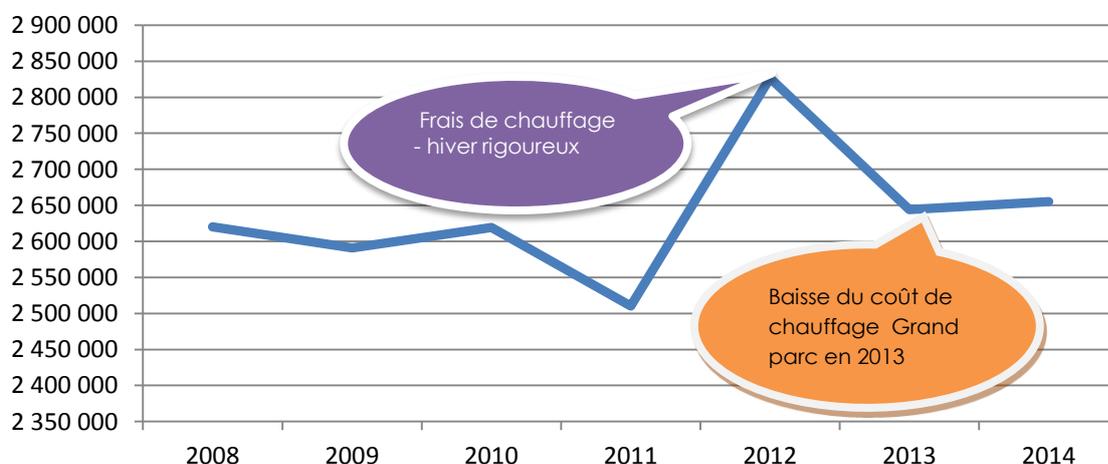
- 4,76% pour les résidences conventionnées (sans compter les nouvelles résidences)
- 0,09% pour les résidences non conventionnées.

En 2014, les charges étaient de 136 €/logt par mois pour les résidences avec chauffage collectif et de 81 €/logt par mois pour les autres résidences (96 €/logt en 2013).

Le calcul des provisions pour charges de 2015 a été modifié en vue de calculer au plus juste et de provisionner la consommation d'eau au réel dépensé dans le cas de logement avec compteur individuel.

Cette décision aura un impact financier favorable pour les résidents dès l'année 2015 avec une réduction de 19,3 % d'appel de provision.

Evolution des charges du patrimoine

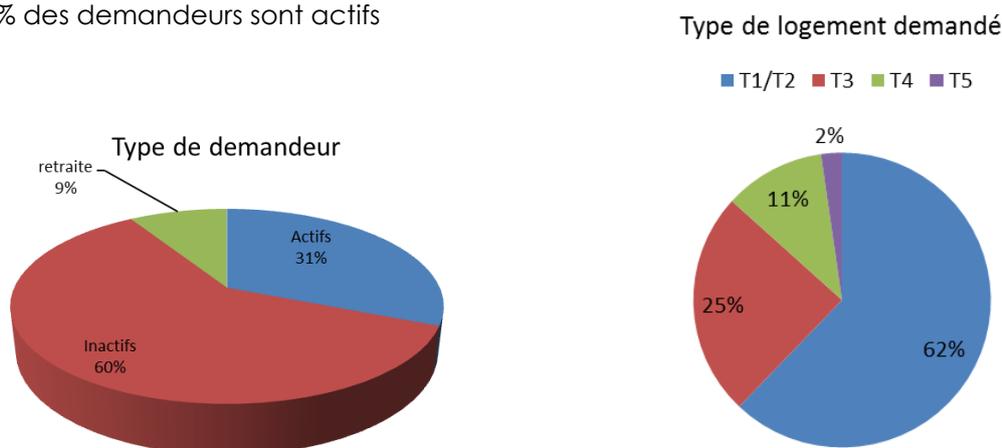


La demande de logement

Depuis septembre 2014, InCité a décidé de travailler directement sur le serveur national d'enregistrement. Cette solution a permis de réduire le nombre de saisie de dossier mais aussi d'utiliser un fichier quotidiennement à jour en vue d'optimiser les attributions.

L'analyse du fichier de la société qui comprend 1473 demandes sur environ 42 900 demandes sur le département (soit 3%) doit être considérée avec réserve et ne reflète sans doute pas les caractéristiques de la demande départementale. Néanmoins, nous constatons :

- 87% de la demande concerne une typologie T2/T3
- Seul 31% des demandeurs sont actifs



Evolution du stock

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Logements attribués	101	187	124	129	155	175
Nouveaux logements	0	47	3	0	23	64

175 attributions de logements ont été réalisées à la date du 31 décembre 2014, 90 logements en conventionnés et 86 logements en non conventionnés. Ce nombre élevé s'explique essentiellement par les mises en location de Jasminéa, Saint-James et Buhan. Une proposition sur cinq est refusée.

A ce jour, InCité a reçu :

- 8 dossiers au titre du DALO, 4 ont été proposés en commission, 4 ont été relogés en 2014 et 2 le seront sur 2015 et un a été relogé par un autre bailleur.
- dans le cadre du protocole d'accord pour les ménages prioritaires **sur un objectif annuel de 13** à la date du 31 décembre 2014, InCité a relogé 21 familles dont 4 saisines de la préfecture pour le contingent préfectoral.

Les sous locations aux associations

InCité sous loue 16 logements à des associations :

Association	Nbre de Logt
Association Rénovation	4
CAIO	5
CDEF	1
COS QUANCART	1
DIACONAT	3
SOS Habitat et Soins	2

Et 4 logements à des associations pour leurs locaux administratifs :

- SOS Amitié : association d'aide en ligne
- « le Refuge » : association d'aide aux personnes
- La Petite Agence : association de Coworking
- Une MAM : maison d'assistante maternelle

Ce partenariat contribue à une action sociale renforcée sur le territoire. Il participe d'un travail de proximité, d'intégration et de banalisation de situations souvent complexes en les insérant dans un environnement standard. Il s'intègre sans difficulté dans le patrimoine d'InCité. Nous ne relevons aucun conflit de voisinage. Nous serons pour 2015 amenés à poursuivre le travail déjà engagé en ce sens.

Convention de gestion pour le relogement temporaire

InCité, dans le cadre de ses missions d'aménageur et d'animateur de l'OPAH RU HM, doit procéder au relogement temporaire de ménages dont le déménagement est rendu obligatoire du fait de travaux menés dans leur résidence principale ou du fait de mesures de police qui interdisent à l'habitation le local dans lequel ils résident.

Dans ce cadre, la Ville de Bordeaux a sollicité InCité, en sa qualité de bailleur social, afin de mener à bien la réhabilitation de l'immeuble sis 3 rue Dumercq et d'en affecter ensuite la location aux besoins de relogement temporaire.

Compte tenu de la pénurie de financements spécifiques aux structures d'hébergement, il a été convenu entre la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux, en qualité de délégataire des aides à la pierre et InCité, que l'opération serait financée en logements PLAI et ferait l'objet d'un dispositif de gestion adapté afin de satisfaire aux besoins de relogement temporaire.

L'immeuble a été mis à disposition aux fins de relogement temporaire sur la durée de la concession d'aménagement confiée à InCité.

La maintenance et gestion technique du patrimoine

Elle comprend l'entretien courant et les travaux de Gros Entretien ou Immobilisation.

L'entretien courant

Le budget alloué pour 2014 pour répondre à l'entretien courant des résidences était de **1 006 600 €** se décomposant :

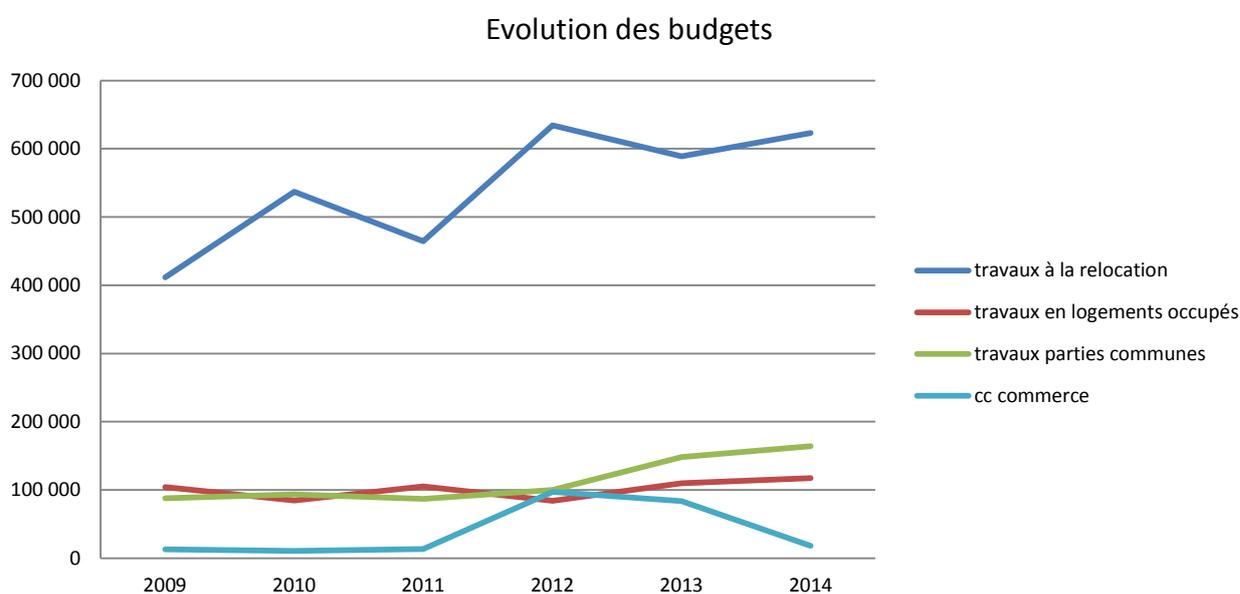
- Pour les résidences et les logements : 883 600 € soit 483 €/logt,
- Pour les centres commerciaux : 123 000 €

Pour 2014, la dépense constatée a été la suivante :

- Appartements à la relocation : 623 082 € TTC, soit 4756 €/logt (4497 en 2013)
- Appartements occupés : 117 059 € TTC, soit 64 €/logt
- Parties communes : 163 977 € TTC

Soit un total de : 904 118 € TTC, soit 494 €/logements (847 097 € en 2013), dont 18 112 € TTC pour les centres commerciaux :

Le budget pour les logements en patrimoine est en hausse de 7% par rapport à 2013, cette augmentation s'explique en partie avec la hausse de la TVA.



Un budget complémentaire a été mis en place en 2013 au titre de la charte qualité. Ce budget doté de 20 000 €, n'a été dépensé à la date du 31 décembre 2014, qu'à hauteur de 5524,66 € pour 11 dossiers (rafraîchissement, peinture et papiers peints).

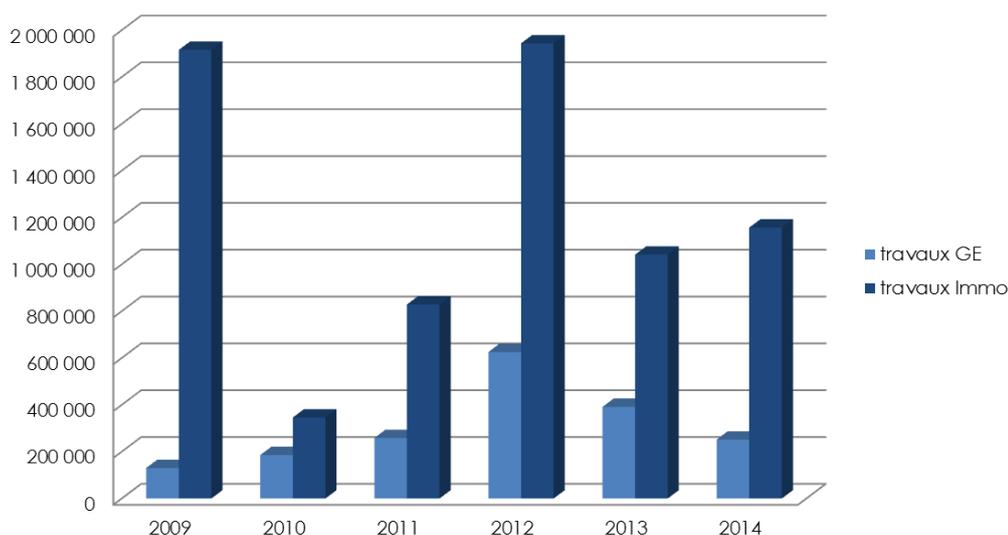
L'entretien programmé

Le budget voté pour 2014 était de 400 000 € pour la part Gros Entretien et 1 097 667 € pour la part d'immobilisation.

Le budget a été consommé à hauteur de 251 694 € en Gros Entretien et de 1 156 959 € en Immobilisation, soit une consommation consolidé de 94%. On notera cependant une surconsommation sur le budget Immobilisation au détriment du budget Gros Entretien.

SITE	TRAVAUX	2014		realise 2014	
		GE	IMMO	GE	IMMO
REPORT de 2013					
GP 329	Chauffage - Remplacement chauffe-bains W	20 360 €		18 128 €	
GP 329	Remplacement portes locaux vélos et poubelles	38 500 €		54 452 €	
GP 329	Mise aux normes électriques		119 167 €		63 008 €
GP 329	Terrasse - Réfection complète -T et W		136 400 €		126 408 €
GP 672	Terrasse - Réfection complète -A et E		165 000 €		183 436 €
Le Sully	rempl Menuiserie bois et terrasses		352 000 €		14 729 €
Montmejan	Garde corps Plexiglass à remplacer	38 500 €		26 574 €	
C. d'eau	Halls - Remise en peinture / interphonie/ BAL	71 500 €		33 804 €	
C. d'eau	Halls - Porte d'entrée		36 300 €		864 €
POINT TRAVAUX 2014					
Toutes Residences	Mise en place detecteur	62 270 €		60 463 €	
Toutes Residences	Surface des logements non conventionnés	30 800 €		11 994 €	
Toutes Residences	Mise à jour DTA	55 000 €		9 708 €	
Toutes Residences	Diag Phyto sanitaire	22 000 €		3 120 €	
CC EUROPE	refection partie commune	35 000 €		0 €	
CC EUROPE	mise aux normes flocage		110 000 €		30 022 €
CC EUROPE	Travaux FISAC Boulangerie		115 000 €		42 830 €
CC EUROPE	SYMPLI				600 248 €
CC EUROPE	Pole Medicale				23 785 €
	SDB REFLECTION et appt		63 800 €		71 629 €
	Travaux divers de reparations (volet, serrure, colonne de chute ,,,)	28 050 €		33 442 €	
		401 979 €	1 097 667 €	251 684 €	1 156 959 €

Evolution des dépenses Gros Entretien et Immobilisation



La variation négative de -152 K€ des dépenses de Gros Entretien par rapport au budget initial (-38%) s'explique par deux facteurs :

- Un retard dans la réalisation de certains travaux
- Des résultats d'appel d'offres favorables et dans la plupart des cas inférieurs aux estimations retenues.

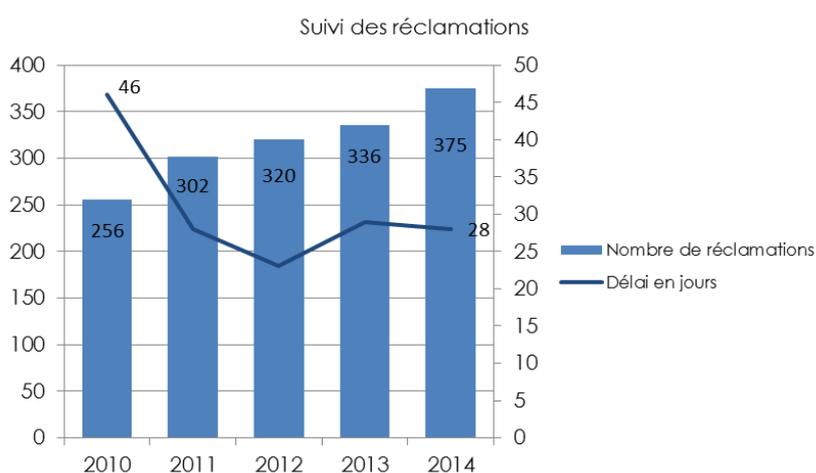
Afin de compenser le retard de 2014, un rattrapage sera opéré sur les exercices 2015, 2016 et 2017.

Afin d'optimiser le coût global des travaux, il a été décidé de rationaliser les réalisations par famille de travaux, pouvant justifier parfois des montants de dépenses plus importants sur les exercices 2015 et 2016.

Etude de la réclamation

Le nombre de réclamation est en hausse de 20,5% par rapport au nombre de logement.

Le nombre de réclamations a encore augmenté. En revanche, le délai de traitement a légèrement diminué. L'objectif est de réduire ce temps d'intervention grâce à la consultation d'un nouveau bordereau de prix et par le renfort de l'équipe technique.



La production de logements

L'activité de production en 2014 a été concentrée sur les opérations en étude, programmation et chantier.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Demande de financement	32	53	14	101	0	0
En travaux	7	35	54	64	68	103
En études et en programmation	71	107	154	105	103	113

A noter qu'InCité a déposé une demande de programmation triennale 2015 -2017 à Bordeaux Métropole sur les opérations suivantes :

	2015	2016	2017
Résidence Labarde		63	
Centre Social Grand Parc		50	
Arrière Bâtiment Catalpa au Grand Parc			36
Total	0	113	36

Opérations en chantier livrées en 2014

Résidence Jasminea – 36 logements : Financement 2011

Architecte LEIBAR et SEIGNEURIN

Le bâtiment de 36 logements sociaux a été livré en février 2014 et inauguré en présence d'Alain JUPPÉ Maire de Bordeaux et d'Elizabeth TOUTON, le 8 mars 2014.



11-17 Rue Saint-James - 18 logements : Financement 2011

Architecte : M. GUIEYSSE

L'opération de 18 logements sociaux et deux locaux d'activités en rez de chaussée a été livrée en juillet 2014 et inaugurée le 1^{er} décembre 2014 en présence de Laurence DESSERTINE Maire Adjoint du quartier centre et d'Elizabeth TOUTON.

Le projet labellisé Re Centres, fait partie des opérations financées dans le cadre du programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Il s'inscrit dans le cadre de l'îlot Déclaration d'Utilité Publique (DUP) Saint-James.



Les bâtiments d'origine étaient laissés à l'abandon depuis presque 15 ans. InCité, dans le cadre de la concession d'aménagement, a pu racheter quatre de ces immeubles à l'AFUL (association foncière urbaine libre) et permettre la réalisation d'une opération de remembrement.

Leur état de vétusté avancée a nécessité des travaux préparatoires, de sécurité, nettoyage, démolition, avant qu'InCité, puisse procéder aux travaux de curetage et de rénovation, permettant d'ouvrir et aérer les immeubles pour que la résidence voit le jour.

Malgré les difficultés liées à la topographie des lieux, les exigences du programme ont été respectées, notamment concernant la réglementation pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la valorisation des éléments patrimoniaux, la création d'espaces extérieurs et les choix énergétiques.

En effet, sur les 18 logements de la résidence, 8 appartements sont accessibles aux personnes à mobilité réduites, 13 sont desservis par l'ascenseur.

Le chauffage et l'eau chaude sont assurés par une chaufferie collective au bois (gaz en relais), dont la conception a été facilitée par la présence d'un sous-sol aménageable dans lequel l'installation d'un silo à bois, a été réalisée.

Une cour commune est accessible à tous et les logements ont la vue sur un espace vert paysager.

26 rue Buhan – 3 logements : Financement 2012

Architecte : M. BRACHET DE LA VALETTE

L'immeuble de 3 logements (2 type 2 et 1 type 3) et un commerce en RDC a été livré en novembre 2014.

Le projet, labellisé Re-Centres, fait partie des opérations financées dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et s'inscrit dans les actions de restructuration de l'îlot Bouquière-Buhan.

L'ensemble a été acquis par InCité par expropriation à un coût très élevé, dans le but de déconstruire le corps arrière du bâtiment et d'araser les murs pour participer à l'aménagement d'un cœur d'îlot ouvert.



La résidence n'a pas de parking mais un abri vélo existe en fond de jardin, ainsi qu'une cour commune aérée permettant un apport de lumière aux logements.



3, rue Dumercq – 7 logements Financement 2012

Architecte : Agence DSH Architecture - MM SANCHEZ et DARMAGNAC

L'opération a été livrée le 1^{er} novembre 2014.

Le projet, labellisé Re-Centres, fait partie des opérations financées dans le cadre du PNRQAD et notamment de sa partie OPAH RU Hôtels Meublés.

Le bâtiment a fait l'objet d'un recyclage foncier d'un ancien hôtel meublé mis sous arrêté de fermeture administrative et d'insalubrité. Initialement, un montage en résidence hôtelière avait été envisagé, mais l'opération trop petite a été financé en logement classique et a donné lieu à une convention de gestion avec la ville.

L'ensemble a été loué à la nouvelle CPA Bordeaux pour satisfaire aux obligations de relogements notamment dans le cadre de sa mission en hôtel meublé.



Tous les logements ont une cuisine équipée avec meubles, réfrigérateur et plaque de cuisson électrique. Le chauffage et la production d'eau chaude sont électriques (radiateurs radiants, sèches serviettes et cumulus).

Opérations en réalisation

19, rue des Pontets – 4 logements : Financement 2012

Architecte : M. GUIEYSSE

A proximité de la place Saint-Michel, la rue des Pontets s'est métamorphosée ces dernières années suite à la réalisation de la placette bordée par la rue des Pontets, de la Fusterie et Maubec. Ainsi, l'immeuble, autrefois enclavé a désormais pignon sur place.

Les travaux ont débuté en mars 2014 et l'immeuble sera réceptionné le 5 mai 2015, pour être livré en juin aux locataires.

Le projet, labellisé Re-Centres, fait partie des opérations financées dans le cadre du PNRQAD et s'inscrit dans le cadre du PRI (Périmètre de Restauration Immobilière de l'îlot Fusterie).

La restructuration de cet ensemble immobilier comprenant deux corps bâtis dans un état très vétuste, a nécessité un relogement dans le parc d'InCité bailleur social.

La réalisation de notre projet consiste en la réhabilitation de l'immeuble en vue d'y réaliser un ensemble de 4 logements constitué de 1 T1bis, 1 T3 duplex et 2 T4 duplex financés en PLUS et PLAI et un garage.

L'appartement (T1) au rez de chaussée est adapté PMR. Son chauffage et sa production d'eau chaude sont électriques (radiateurs rayonnants, sèche serviette et cumulus).

Les autres logements ont une chaudière gaz individuelle pour le chauffage et la production d'eau chaude (radiateurs et sèche serviettes dans les salles de bains).

Il y a un local vélo et un local vide ordures au rez de chaussée des parties communes.

Un seul garage voiture et deux celliers sont disponibles.



Ilot Counord / Claudel : Financement 2013

Architecte : Cabinet AROTCHAREN

Le programme a pour objectif de construire 69 logements et de retrouver l'implantation des 9 commerces en construisant deux bâtiments en deux phases pour laisser le centre commercial en activité et reloger les commerçants.

Après une phase de négociation complexe, l'entreprise MAS a été retenue en entreprise générale.

Le démarrage du chantier est prévu début mai 2015 pour une livraison de l'opération fin 2017.



23 rue Henri Expert

Architecte : Thierry BOUTIN

L'opération comprend 34 logements situés 23 rue Henri Expert sur un terrain situé à l'arrière de nos résidences du Grand Parc. Le promoteur ARGO va réaliser ces logements et les vendre à InCité dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière.

Les travaux sont prévus pour permettre une livraison en septembre 2016.



Ce projet est conçu avec des petits logements au vu de la typologie des logements du Grand Parc et d'une forte demande de petits logements, la majorité des logements bénéficie de balcon.

Le chauffage sera soit assuré par des chaudières individuelles gaz ou par son raccordement au réseau de chaleur du grand parc.

Cette opération a été financée au titre de la programmation 2013. InCité a acquis le terrain de l'ancien Diocèse. Un contrat a été signé le 18 décembre 2014 avec le promoteur en vue de la réalisation de cette opération. Le chantier commence début avril 2015 et le bâtiment sera livré en octobre 2016.

Opérations en programmation

Labarde – 63 logements

Ce projet consiste à réaliser une démolition et une reconstruction sur un site où la conception des bâtiments existants de 1958, ne correspond plus aux attentes des locataires.

Cette résidence présente un défaut d'image, nous conduisant à loger des personnes en grande difficulté, ce qui génère des troubles de voisinage.

L'objectif est de démolir un bâtiment, d'en construire un nouveau afin d'y reloger les locataires en place et d'augmenter la densité de la résidence.

Ce programme permettrait de créer des logements individuels et diversifier notre offre.

Centre Social – 50 logements

Dans le cadre de l'étude de programmation urbaine du quartier du Grand Parc, ce terrain a été fléché pour réaliser une opération de construction de 50 logements au-dessus d'un pôle d'activité comprenant notamment le centre social, l'actuel devant être démoli.

Catalpa au Grand Parc – 36 logements

Le projet est situé sur un terrain propriété d'InCité et entre dans le cadre de l'étude de programmation urbaine du quartier du Grand Parc et de l'étude actuelle du Cabinet Leclerc.

L'objectif est de diversifier ce quartier en créant notamment des petits plots à l'arrière du bâtiment Catalpa.

Cette nouvelle strate urbaine à mi-chemin entre celle des équipements et celle de la grande hauteur, accompagnera la mutation du quartier et son intégration. L'objectif étant d'accroître la mixité sur ce quartier.

L'étude de programmation permet de réaliser 36 logements en étage : 14 T2 - 18 T3 - 4 T4



Activités Aménagement

Une année 2014 qui ouvre une phase de transition

- dans le plan d'activité du service et la stratégie de développement
- dans l'organisation : ressources humaines et méthodes
- notre environnement partenarial : renouvellement des conseils municipaux et communautaires, préfiguration de la métropolisation

Opérations d'aménagement concédées :

- Bordeaux 2002/2014 arrivée à son terme en juin 2014.
- Bordeaux 2014/2020 : appel d'offres et lancement de la concession à l'été 2014.
- Sainte-Eulalie : dernière année d'activité opérationnelle avant d'amorcer la phase de clôture.

Opérations animées d'amélioration de l'habitat privé :

- OPAH RU HM de Bordeaux : une nouvelle équipe d'animation(1)
- OPAH RU ORI de Lormont : remise des études préalables à DUP ORI à la collectivité et poursuite de l'animation
- PIG de la Métropole : installation de l'équipe d'animation et lancement de l'activité

Développement et prestations d'études préopérationnelles :

- La Réole : mission d'assistance préopérationnelle sur le volet habitat du projet « La Réole 2020 »
- Participation à la consultation du Pays Foyen sur la requalification urbaine de la Bastide
- Prise de contact avec différentes collectivités de Gironde concernées par des enjeux de requalification urbaine en centre ancien

¹ L'activité de l'OPAH RU de Bordeaux constitue un des outils de requalification de l'habitat en centre ancien et sera donc analysée au sein de l'activité de la concession d'aménagement du centre historique de Bordeaux

Requalification du centre historique de Bordeaux

L'enjeu de l'année 2014 était de clôturer dans un même temps la concession 2002/2014 et de démarrer la concession 2014/2020, en maintenant une activité régulière et soutenue.

La mise en place de la concession 2014/2020 a donné lieu à des échanges avec la Ville de Bordeaux sur les objectifs, mais également sur les modalités d'action, le pilotage et le reporting.

Attendus :

- Améliorer l'interface et les échanges avec les services de la collectivité
- Mettre à plat et clarifier les instances de pilotage et d'échange
- A la lumière des résultats de la première concession, analyser les succès, les échecs ou les difficultés, faire évoluer l'organisation pour une meilleure efficacité

Rappel de la Convention Publique d'Aménagement 2002/2014

Au 30 juin 2014, les objectifs sont atteints à 94% et le seront à 97% à l'achèvement du stock.

Ils sont supérieurs aux objectifs pour :

- Le logement locatif privé + de 100% 1 652 réalisés pour 1 645 en objectif
- Le logement social public + de 120% 300 réalisés pour 250 en objectif
- Les locaux d'activité + de 130% 5 737 m² réalisés pour 4 400 m² en objectif

Ils sont inférieurs aux objectifs pour :

- Les accédants à la propriété 56% 223 réalisés pour 400 en objectif
- Les propriétaires occupants 78% 82 réalisés pour 105 en objectif

Au total, l'action publique aura contribué à la requalification de plus de **2 360 logements**.

RESULTATS QUANTITATIFS	objectif CPA 2002-2014	Réalisé au 30/06/2014	% de réalisation de l'objectif
Logements publics et privés réhabilités	2 400	2 257	94%
Propriétaires occupants	105	82	78%
Accédants	400	223	56%
Logements locatifs publics	250	300	120%
Logements locatifs privés	1 645	1 652	100%
Locaux commerciaux et d'activité	4 400 m ²	5 737	130%

L'activité du conseil programmatique, colonne vertébrale des missions de conseil et d'encadrement des programmes, s'est poursuivie d'une concession à l'autre, avec cependant une croissance importante de son périmètre d'intervention dans le cadre de la concession 2014/2020 : extension du périmètre aux quartiers Saint-Jean, Saint-Nicolas, une partie de Bastide Benaige et élargissement sur les secteurs Marne Yser et Sainte-Croix dans leurs parties sud.

Le volume d'activité a cru de manière importante en 2014 :

- 74 visites d'immeubles réalisées (28 en 2013), dont un nombre important dans le cadre de DIA, donc en amont du projet
- 434 avis rendus sur 277 immeubles dont 132 examinés pour la première fois

Un travail d'accompagnement des projets a pu se mettre en place, construit sur des échanges avec les porteurs de projet, qui se traduit souvent par plusieurs passages en commission.

Ce travail a été rendu possible par la mobilisation d'une chargée d'opération référente dans l'équipe, qui assure la collecte d'informations, l'organisation de la commission, le suivi des dossiers et la relation directe avec les porteurs de projet.

Les tendances fortes qui se dégagent de l'analyse de l'activité :

- Géographie des projets :
 - une dynamique persistante sur Saint-Michel qui représente près de 40% des projets examinés ; elle est notamment alimentée par les immeubles sous DUP de travaux obligatoires qui représentent 24 immeubles examinés.
 - une croissance des dossiers sur le secteur Marne Yser, mais essentiellement grâce à la veille sur les autorisations d'urbanisme
- Une pression persistante des opérateurs sur la production de petits logements : les T1 représentent 42,5% des logements créés et les T2 25,5%, soit 68% au total de petites typologies.
- Le conseil programmatique se confirme comme une source essentielle dans la poursuite des objectifs de conventionnement en loyers sociaux dans le parc privé : 25% des logements produits font l'objet d'une demande de conventionnement (demande systématique de 30% de loyers conventionnés dès que l'opération comprend plus de 3 logements).
- De nombreux projets qui reflètent une tendance lourde au « remplissage » à outrance des immeubles et des parcelles et produisent de l'habitat médiocre, qui pérennise voire crée des problèmes d'habitabilité.
- Des projets « tirés vers le haut » grâce au travail d'accompagnement : quelques projets locatifs ont pu évoluer de manière qualitative grâce au travail d'accompagnement et de négociation ; c'est également le cas pour plusieurs projets de propriétaires occupants, ceux qui ont pu être améliorés mais également grandir en ambition grâce au travail de conseil et à la coordination avec les dispositifs d'aide de l'OPAH.

Le travail de veille foncière s'est également poursuivi, lui aussi sur un périmètre élargi à compter de juin 2014.

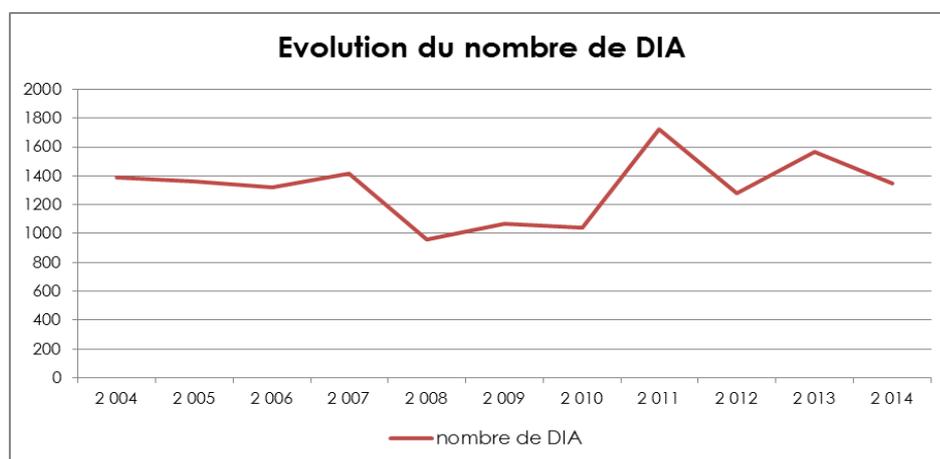
Il a pour vocation première de nous permettre une bonne connaissance du marché immobilier, en ce qui concerne les évolutions de prix, mais également la nature et la qualité des biens mis sur le marché et leur destination.

Il contribue directement à répondre aux objectifs de la concession, en orientant les acquéreurs vers :

- Le conseil programmatique : un projet est notamment systématiquement demandé aux acquéreurs d'immeubles entiers
- L'OPAH ou le PIG : l'existence de ces dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat est portée à la connaissance des acquéreurs, qui sont mis en relation avec les équipes d'animation

Il constitue également un maillon essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne : les visites d'immeubles permettent de détecter des situations et d'effectuer des signalements au SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé).

En 2014, 1 345 DIA ont été déposées, traduisant un fléchissement du nombre de transactions.



Compte tenu de l'élargissement du périmètre, un travail de « priorisation » des visites a été engagé, consistant à concentrer l'attention sur les secteurs prioritaires définis par la collectivité et sur les ventes d'immeubles entiers à l'échelle de l'ensemble du périmètre.

Une démarche a été engagée pour mettre en place une collaboration avec Bordeaux Euratlantique sur le quartier Saint-Jean, ce dernier étant titulaire du droit de préemption pour le quartier.

PRI & ORI : Initier et encadrer des programmes de travaux

PRI « Saint-Eloi Salinières »

Les îlots « Saint-Eloi »

Les deux DUP couvrant 5 îlots du quartier Saint-Eloi arrivent à leur terme : l'une s'est éteinte le 31 mars 2014 (îlots Saint-James et Teulère), la seconde (îlots Bouquière Buhan, Bouquière Sainte-Colombe et Renière) arrive à son terme le 5 juin 2015.

Un premier bilan a été dressé fin 2014, qui met en évidence un aboutissement de 92% des dossiers (réalisés + en cours) :

Ilot	Nombre d'immeubles en DUP	Nombre de logements en DUP	Travaux réalisés (en immeubles)	% de réalisés	Travaux ou études en cours	Situation de blocage
Saint James	23	123	16	70 %	7	0
Teulère	11	72	10	91 %	1	0
Bouquière Buhan	17	77	11	65 %	4	2
Bouquière Sainte Colombe	5	26	4	80 %	1	0
Renière	25	126	17	68 %	4	2
TOTAL	81	424	58	72 %	17	4

Au terme de cette analyse, il a été proposé à la collectivité de poursuivre une procédure d'acquisition pour deux immeubles, dont l'un dans un cadre amiable et de solliciter une nouvelle DUP pour un immeuble.

Les îlots « Faures Gensan » et « Fusterie »

Ces deux îlots situés dans le quartier Saint-Michel font l'objet d'une DUP depuis juin 2013 et les propriétaires ont reçu notification officielle du programme de travaux fin 2013, avec un délai maximum de réalisation de 48 mois (contre 36 sur les DUP du quartier Saint-Eloi).

La DUP concerne 106 immeubles regroupant 427 logements (au cadastre), dont 30 occupés par leur propriétaire.

Il est cependant important de distinguer deux catégories de travaux prescrits :

- Les travaux de réhabilitation affectant les logements en parties communes et/ou privatives : 89 immeubles pour 326 logements
- Les travaux limités à des arasements et ravalements de murs mitoyens, qui concernent 17 immeubles.

A fin 2014, l'avancement confirme que la dynamique de réhabilitation s'est bien enclenchée :

Travaux réalisés ou en cours	Autorisation d'urbanisme accordée ou en cours	Avancement	Projet en élaboration	Echanges en cours avec les propriétaires	Dossier bloqué	
19	11	28%	10	37	29	27%

La DUP comportait également un programme d'acquisition nécessaire à l'aménagement d'espaces publics (Jardin des Faures et transformation de l'impasse Mauriac en rue) : 4 des 6 immeubles ou parties d'immeubles concernés ont été acquis.

ORI à l'immeuble sur Saint-Michel/Sainte-Croix et Marne Yser

8 immeubles, 7 dans le périmètre Saint-Michel/Sainte-Croix et un dans le quartier Marne Yser, regroupant 52 logements au cadastre dont un occupé par son propriétaire, font l'objet d'une DUP de travaux obligatoires en date du 25 juillet 2014.

Il s'agit pour un grand nombre d'immeubles vacants et dégradés de longue date : il a donc été décidé de limiter le délai de réalisation des travaux à 36 mois.

Les notifications de travaux n'interviendront qu'en 2015, dans le cadre de l'enquête parcellaire, mais les propriétaires ont d'ores et déjà été informés du contenu de ce programme et certains ont engagé les travaux.

A fin 2014, la situation était la suivante :

Immeubles concernés	Travaux en cours ou autorisation accordée	Avancement	Projet en élaboration	Dossier bloqué
8	2	25 %	2	2

Un immeuble a été mis en vente et fait l'objet d'une procédure de préemption par InCité.

Lutte contre l'habitat indigne

Veille, alerte et signalements :

L'activité de « détection » se poursuit et s'intensifie grâce à la veille foncière, à la veille sur les autorisations d'urbanisme et au partenariat avec les acteurs sociaux du territoire.

Le constat partagé :

- Présence récurrente de situations d'habitat indigne : habitat en combles et sous-sol, pièces noires, problèmes de ventilation et d'éclairage naturels
- Apparition de phénomènes nouveaux : on assiste notamment au développement des « produits » présentés sous le vocable logement « étudiant », colocation de chambres, qui produisent des lieux d'habitat minuscules et inconfortables, voire en infraction aux règles minimales d'habitabilité.

Action :

Le partenariat SCHS mis en place se poursuit :

- signalements et demandes de visite
- orientation systématique des propriétaires vers les dispositifs d'aide à l'amélioration par le SCHS
- instance de coordination bimensuelle avec pour objectifs : le suivi des situations et des procédures, l'arbitrage sur les modalités d'action à mettre en place

Objectifs pour la suite de la concession

Renforcer et consolider le partenariat

- dans les modes de travail : visites communes, prospection du SCHS sur secteurs prioritaires
- Elargir le partenariat par un travail croisé et coordonné avec les services habitat et droit des sols
- Mener une action coordonnée avec la CAF, le SCHS et l'Agence Régionale de Santé sur l'indécence.

Recyclage foncier

Acquisitions foncières

- Conditions d'acquisition sur le marché :

Les conditions d'acquisition sur le marché restent compliquées compte tenu du niveau atteint par les prix immobiliers et d'une inflation qui n'a guère ralenti dans le centre historique.

On constate y compris des niveaux de transaction que l'on pourrait apprécier comme « anormalement élevés » sur certaines ventes d'immeubles et de logements isolés : elles sont le symptôme d'un positionnement patrimonial inquiétant : acquisition à un prix qui impose un rendement locatif maximal sans marge budgétaire pour des travaux d'amélioration.

Ces comportements ont un effet immédiat de frein à l'amélioration de l'habitat et de pression sur les loyers et conduiront à moyen terme sur une partie du parc, à produire l'habitat indigne de demain.

- Acquisitions 2014 :

Le montant total des acquisitions foncières pour l'exercice est de 2 434 125 € pour 7 immeubles acquis.

- Au 1^{er} semestre, dans le cadre de la concession 2002/2014 pour un montant de 1 783 900 €, transférés au stock de la concession 2014/2020
- Au 2^{ème} semestre, dans le cadre de la concession 2014/2020 pour un montant global de 650 225 €

Zoom sur le droit de préemption

En 2014, InCité a utilisé le droit de préemption urbain à 10 reprises, soit sur 0,74% des transactions de l'année.

Ces décisions n'ont pas toutes été menées à leur terme :

- InCité s'est désistée de trois acquisitions
- Un vendeur a renoncé à vendre
- Trois immeubles faisaient l'objet d'une fixation de prix par le juge à fin 2014
- Trois ont donné lieu à acquisition par InCité.

Ventes

- Les cessions ou promesses de ventes signées dans l'exercice se répartissent de la manière suivante :

Destination	Unités
Locatif privé	18 logements
Logement social public	59 logements
Logement en accession	5 logements
Activités économiques	21 locaux pour 2 497 m ²

- Le total des cessions effectuées en 2014 se monte à 5 374 609 €
- Une partie de ces cessions provient du rachat en patrimoine par InCité de 15 cellules commerciales (1 153 m²) acquises et réhabilitées dans le cadre de la concession 2002/2014 pour un montant de 1 571 574 €
- Le recyclage des immeubles destinés au logement social public a subi un fort ralentissement du fait d'un blocage des agréments de financement d'opérations par l'ANRU dans le cadre du PNRQAD.

Aide à l'amélioration de l'habitat

Activité 2014

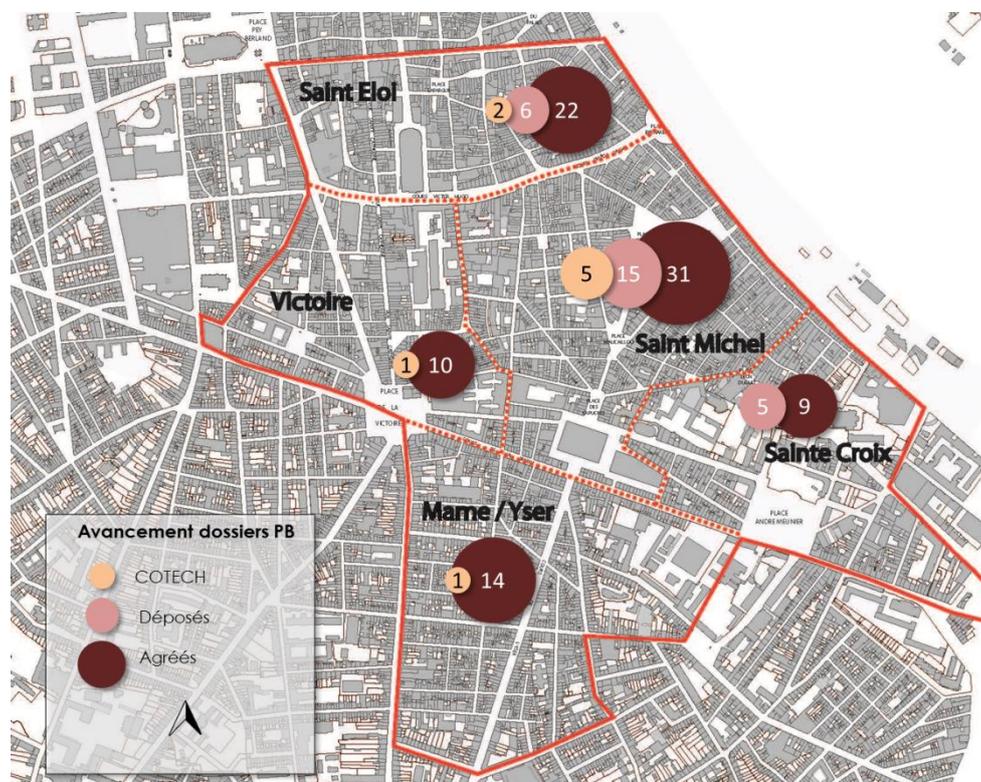
L'OPAH RU HM (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain et Hôtel Meublé) a été signée en octobre 2011 pour 5 ans.

L'équipe d'animation a été complètement renouvelée début 2014 : elle est composée d'une chef de projet et de deux chargées d'opération à mi-temps chacune.

Les dossiers ayant fait l'objet d'un financement durant l'année :

En locatif (dossiers déposés et agréés) :

Quartier	Loyer très social	Loyer social	Loyer intermédiaire	Loyer libre (non subventionné)	Total
Saint-Eloi	10	15	3	11	39
Saint-Michel	11	31	4	18	46
Sainte-Croix	2	10		5	17
Marne Yser	5	6	3	6	20
Victoire	3	7		2	12
Total	31	69	10	42	152



Propriétaires occupants (dossiers déposés et agréés) : 12 dossiers ont été déposés durant l'année contre 7 l'année précédente.

Les dossiers issus des opérations de restauration immobilière de Faures Gensan et Fusterie montent en puissance : ils représentent 21 logements.

Le conseil programmatique, via les demandes de mixité sociale à l'immeuble et la veille foncière, sont les sources essentielles de prospection pour l'OPAH RU.

Les premiers dossiers sont en cours de montage dans le cadre du PIG métropolitain, sur le périmètre non couvert par l'OPAH.

Relogement et accompagnement social

En 2014, 24 ménages ont été relogés définitivement, tous dans le centre historique.

Motif du relogement :

Immeuble en DUP ORI	5
Immeuble à restructurer	13
Immeuble en réhabilitation OPAH/PIG	3
Habitat indigne	3

Quartier d'origine :

Marne Yser	1
Saint-Eloi	3
Saint-Michel	16
Sainte-Croix	1
Victoire	3

Concession d'aménagement et de renouvellement urbain à Sainte-Eulalie

Les Ruaults

- L'année 2014 a vu s'achever les acquisitions foncières et les prises de possession des logements dans les deux copropriétés
- Le plan de relogement a été mené à son terme :
 - o les derniers relogements ont été effectués en novembre 2014
 - o au total 140 familles ont été relogées : 98 sur la commune et 42 sur du parc social à l'extérieur de la commune
- Les opérations de démolition se sont poursuivies par tranche ; celle du dernier bâtiment a démarré fin 2014 et s'achèvera au printemps 2015.



Commercialisation des terrains et immeubles

- 190 logements sociaux neufs sont désormais livrés
- Une nouvelle campagne de commercialisation des terrains à bâtir individuels du site de Loume a été initiée suite à la validation du PLU : néanmoins, nous rencontrons de grandes difficultés dans la mesure où l'opération mitoyenne livrée par Logévie début 2014 subit des problèmes de gestion et d'occupation des espaces libres.
- Après le désistement du promoteur qui devait réaliser le programme commercial sur le site des Places, la commune s'engage vers un abandon de ce programme, qui serait remplacé par deux lots à bâtir.

Ingénierie financière

- L'aboutissement des acquisitions et la reprise en gestion du site par InCité ont permis de stabiliser les coûts et les besoins en financements complémentaires
- Durant l'année, un effort a été porté sur la mobilisation des financements ANRU
- InCité a mis en place une ligne de trésorerie de 2 500 000 € auprès de la Caisse d'Épargne afin de faire face aux besoins de trésorerie jusqu'à la fin de la concession.

Préparation de la clôture de concession et de la reprise en régie par la collectivité

- Un avenant n°3 a été signé en mai 2014, qui a prorogé le contrat au 30 septembre 2015, terme auquel la commune reprendra l'opération en régie.

Opérations animées d'amélioration de l'habitat

L'équipe dédiée à l'animation des opérations animées a été renforcée et redéployée en 2014.

Cette organisation a été mise en place dans le souci de répondre aux attendus des maîtres d'ouvrage des trois opérations désormais animées par InCité.

Elle doit également permettre à InCité de pouvoir affirmer et accroître son positionnement dans ce domaine d'activité.

Elle comporte désormais 5 ETP :

- 2 chefs de projet : 1 chef de projet affecté au PIG communautaire, 1 chef de projet affecté aux OPAH de Bordeaux et Lormont
- 3 chargées d'opération affectées à mi-temps sur le PIG communautaire et à mi-temps sur une des OPAH

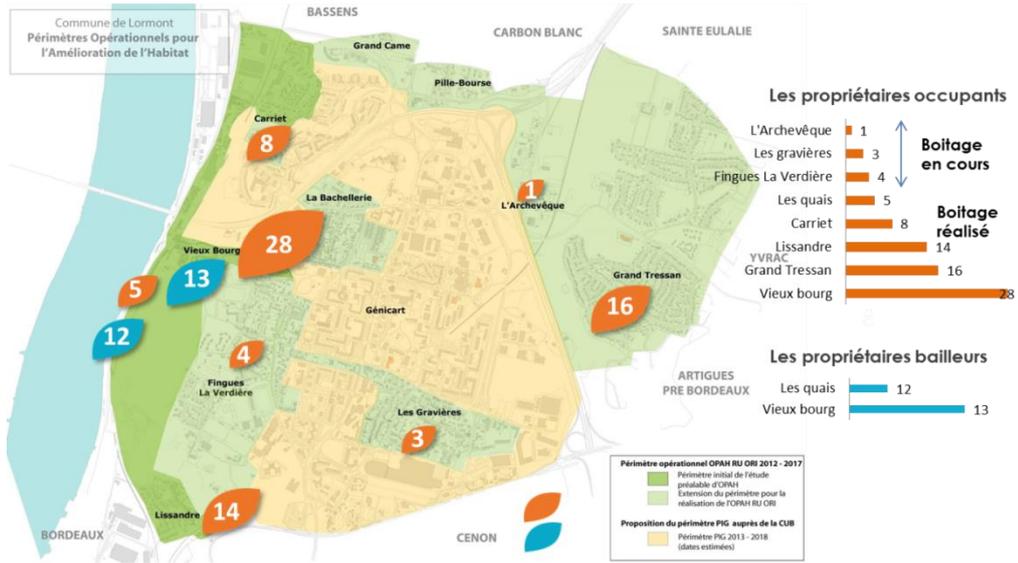
OPAH RU HM de Bordeaux

L'activité a été présentée en supra.

OPAH RU ORI de Lormont

- L'équipe d'animation s'est renouvelée : nouvelle chargée d'opération et appui d'une chef de projet ainsi que d'une chargée d'opération ORI.
- Premiers chantiers, nouveaux dossiers : 19 dossiers ont été déposés pour des propriétaires occupants et un dossier propriétaire bailleur.
- La prospection s'est poursuivie par du boîitage ; elle sera appuyée en 2015 par des supports municipaux : panneaux, journal municipal...
- L'étude ORI a été finalisée et présentée à la commune : ses conclusions ont été validées par le Conseil Municipal en vue de la demande de DUP.
Le dossier de demande de DUP sera déposé auprès des services de l'Etat au printemps 2015.

Localisation des contacts :

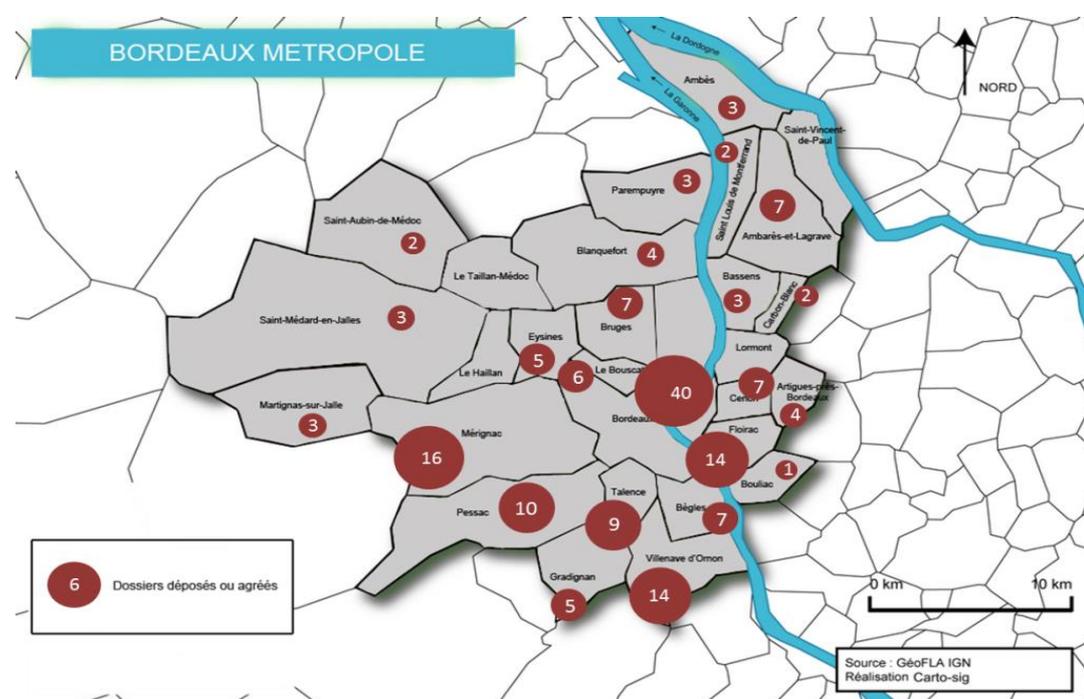


- L'équipe s'est mise en place au cours du 1^{er} trimestre 2014
- L'année 2014 a permis d'affiner et de roder la méthodologie d'intervention avec la Métropole maître d'ouvrage et l'ANAH, principal financeur
- Des rencontres individuelles avec l'équipe d'animation et le maître d'ouvrage ont été proposées aux 28 communes afin de sérier leurs attentes et leurs priorités d'intervention et de mettre en place un circuit d'information entre équipe d'animation et collectivités.
- L'activité a démarré de manière intensive pour ce qui concerne les propriétaires occupants : les campagnes de communication autour du PREH (Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat) lancées en 2013 ont généré une forte demande.

La production de logements locatifs conventionnés s'amorce beaucoup plus lentement et devra faire l'objet d'un travail spécifique de prospection et sans doute un effort accru en matière de communication distincte à partir de 2015.

Nature	Dossiers déposés et agréés	Objectifs lissés sur 5 ans
Propriétaires occupants	178	100
Logements locatifs	12	100
Total	190	200

Répartition par commune des projets propriétaires occupants



La fluctuation et l'insécurité des financements perturbent cependant l'activité :

- les financements ANAH se sont avérés insuffisants pour faire face aux besoins et il a fallu stopper dans leur élan, dès le milieu de l'année, les propriétaires occupants modestes classés comme « non prioritaires » et de fait exclus des financements.
- Les règlements d'intervention de certains financeurs : Département, SACICAP sont insécures

Un travail a été mené à l'initiative d'InCité en collaboration avec le Crédit Municipal de Bordeaux, afin de proposer aux collectivités un dispositif de préfinancement des subventions qui pourrait bénéficier aux propriétaires occupants ne disposant pas de la trésorerie nécessaire pour faire l'avance des travaux dans l'attente de la perception des subventions, qui ne sont mobilisables qu'après achèvement des travaux.

Ce dispositif sera proposé aux collectivités début 2015, dans l'objectif d'une mise en œuvre à l'été 2015.

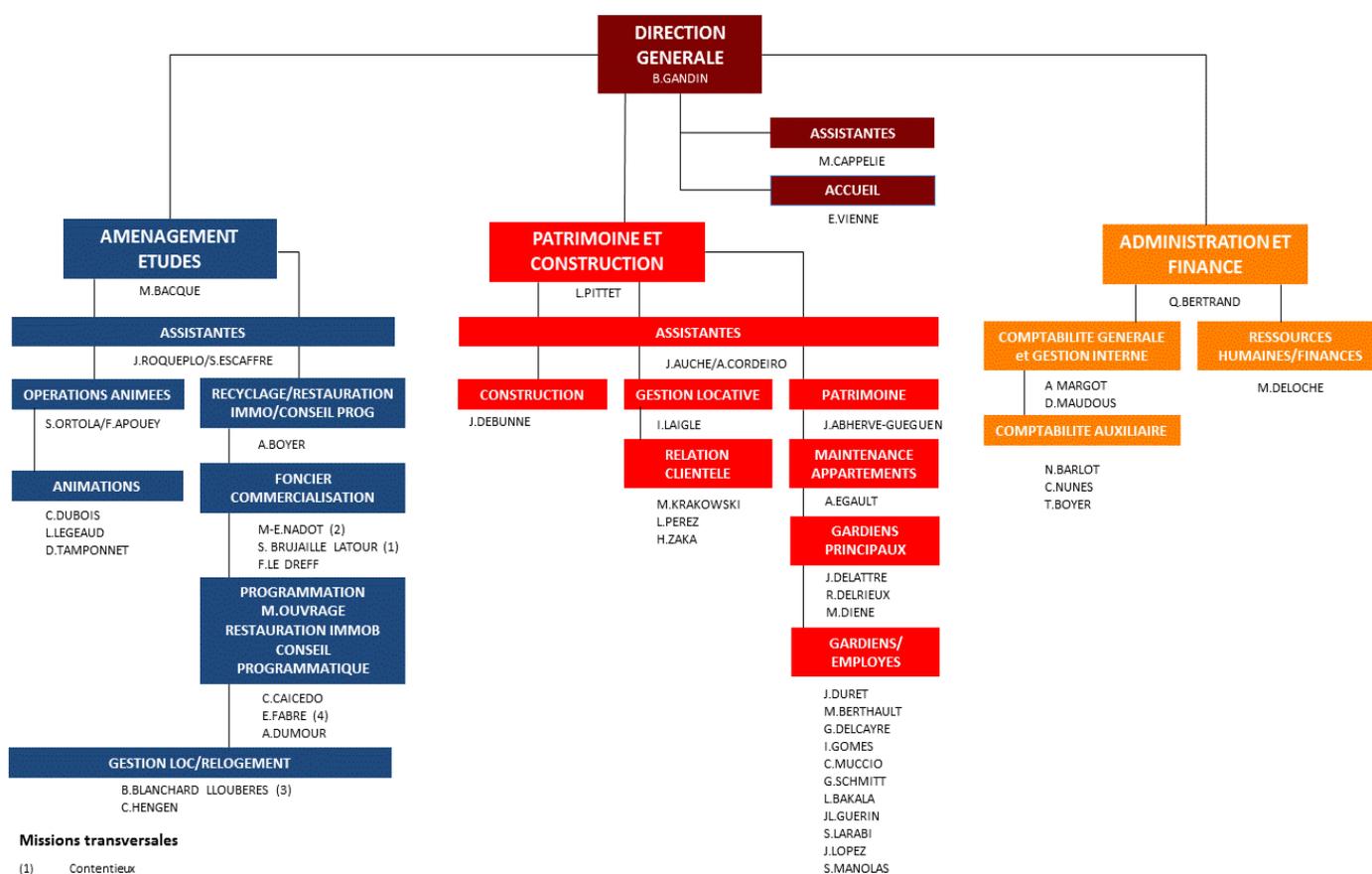
Gestion du personnel

Une nouvelle organisation au sein des services qui vise trois objectifs :

1. Renforcer le pôle patrimoine et gestion locative
2. Clarifier les tâches notamment au sein de la Direction Financière
3. Structurer le pôle aménagement par une approche projet



Organigramme Fonctionnel (Janvier 2015)



Missions transversales

- (1) Contentieux
- (2) Commercialisation locaux d'activité
- (3) Gestion des locaux d'activité centre historique
- (4) Procédure marchés

L'établissement pour tout le personnel du siège **d'une fiche de poste** annexée au contrat de travail et reprenant :

- La relation hiérarchique
- Les missions de base
- Les relations fonctionnelles
- Les principales activités
- Les responsabilités

Représentation du Personnel

Election des délégués du personnel le 5 mai 2014. Les titulaires sont Brigitte BLANCHARD LLOUBERES et Jean DURET, les suppléants Alexandre MARGOT et José LOPEZ.

6 réunions DP ont eu lieu en 2014.

Accord

L'accord d'intéressement a été renouvelé le 21 mai 2014.

Effectifs et mouvements

L'effectif moyen au 31 décembre 2014 de la société s'élève à 47 personnes (contre 47.2 sur 2013, 46.8 sur 2012).

Les mouvements de personnel de l'année 2014 ont été les suivants :

Entrées :

- Alfonso MARIN, le 06 janvier 2014, comptable
- Laura LEGEAUD, le 10 février 2014, chargée d'opération OPAH/PIG
- Caroline DUBOIS, le 17 février 2014, chargée d'opération OPAH/PIG
- Stéphanie ORTOLA, le 14 mars 2014, chef de projet OPAH
- Laura PEREZ, le 3 avril 2014, chargée de la demande
- Benoît GANDIN, le 15 juillet 2014, Directeur Général
- Chrystelle NUNES, le 8 décembre 2014, comptable

Sorties :

- Amandine CALLEMART, le 27 juillet 2014, responsable des charges locatives
- Sandra MORIN, le 4 avril 2014, gardienne d'immeuble
- Jean-Noël GALVAN, le 15 juin 2014, Directeur Général
- Claire ROCHOUX, le 26 février 2014, chargée d'opération
- Anais CASTEX, le 8 septembre 2014, contrat de professionnalisation en communication
- Alfonso MARIN, le 31 octobre 2014, comptable

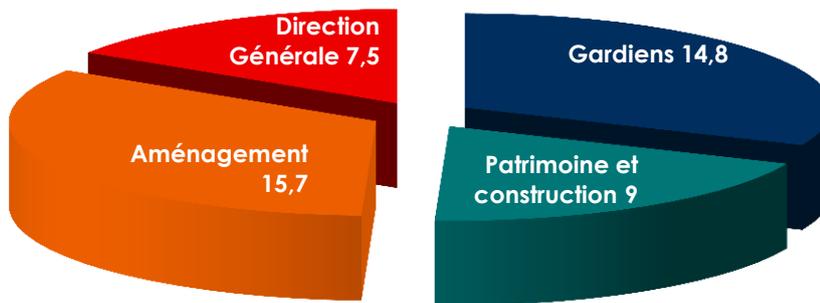
Modification :

- Passage à temps complet de Delphine TAMPONNET
- Passage à temps complet de Constanza CAICEDO
- Passage en CDI d'Emile FABRE

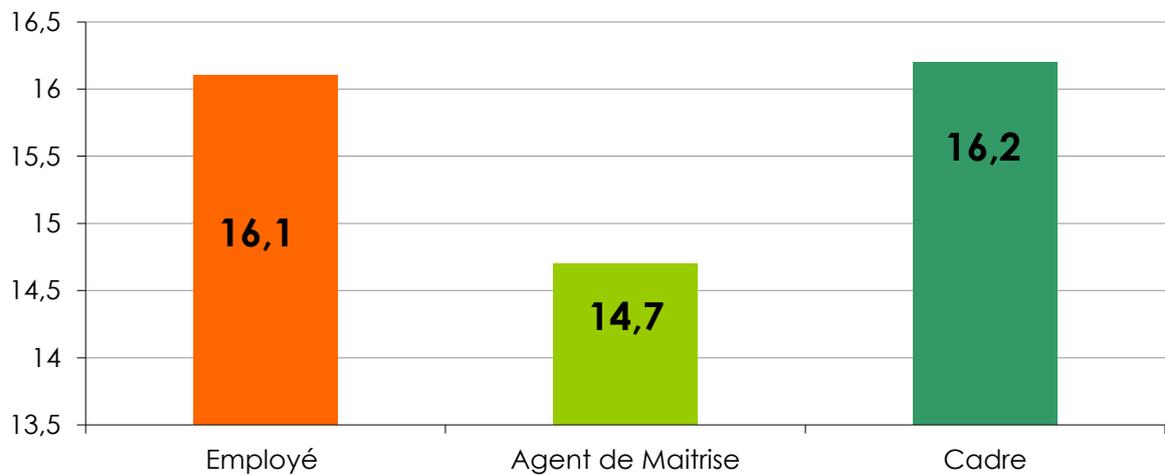
L'effectif se répartit de la façon suivante :

- **Au siège :** 32.2 personnes (gestion locative, aménagement, direction)
- **Dans les résidences :** 14.8 personnes (gardiens et employés d'immeuble)

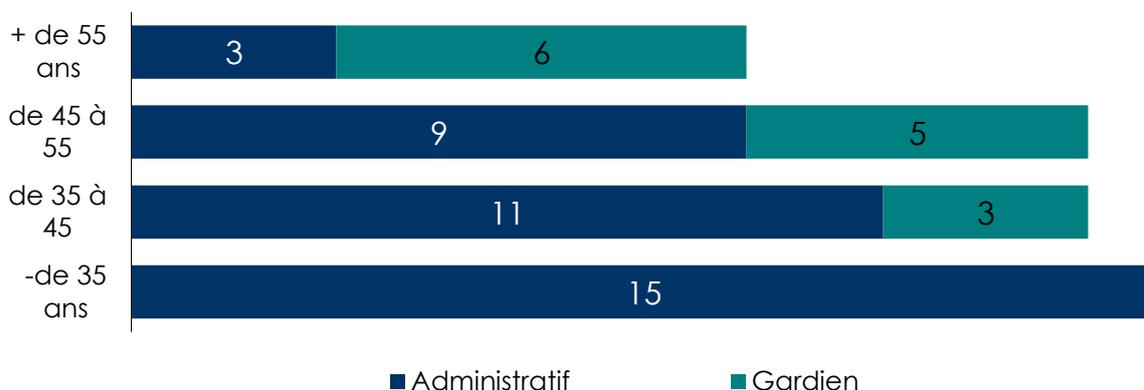
Répartition en nombre de personnes



Répartition par catégorie



Répartition du personnel par âge



L'âge moyen pour le personnel, au 31 décembre 2014, pour les administratifs était de 39 ans (contre 46 ans en 2010, 44 ans en 2011, 42 ans en 2012, 40 ans en 2013) et pour les gardiens d'immeubles de 52,5 ans (contre 51 ans les années précédentes).

Charges de personnel en 2014

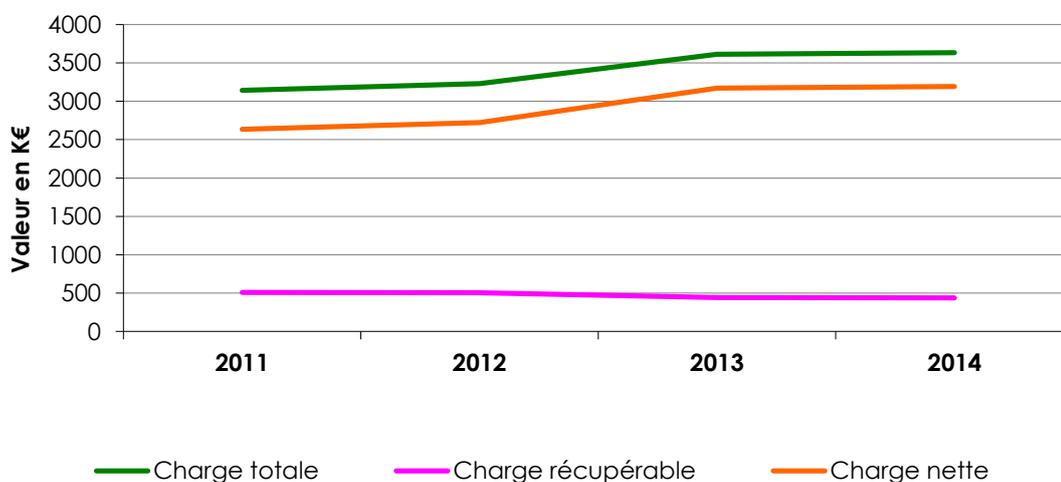
Pour l'année 2014, les charges de personnel, salaires et charges sociales récupérables et non récupérables se sont élevées à 3 255 175 €, les charges fiscales liées au personnel à 376 054 €. Le coût global était de **3 631 229 €** (en 2013 : 3 613 802 €).

Le montant récupérable auprès des locataires au titre des charges locatives s'élevait à **439 522 €** (salaires, charges sociales et fiscales) (en 2013 : 441 052 €).

La charge nette pour la société était de **3 191 707 €** pour 2014 hors CICE (pour 2013 : 3 172 750 €).

Le montant du CICE (Crédit d'Impôt Compétitivité et Emploi) s'élève à 71 567 € pour l'année 2014 (42 379 € pour 2013), sous l'influence de la hausse du taux d'exonération passé de 4% à 6% en 2014.

Evolution de la charge nette de la masse salariale

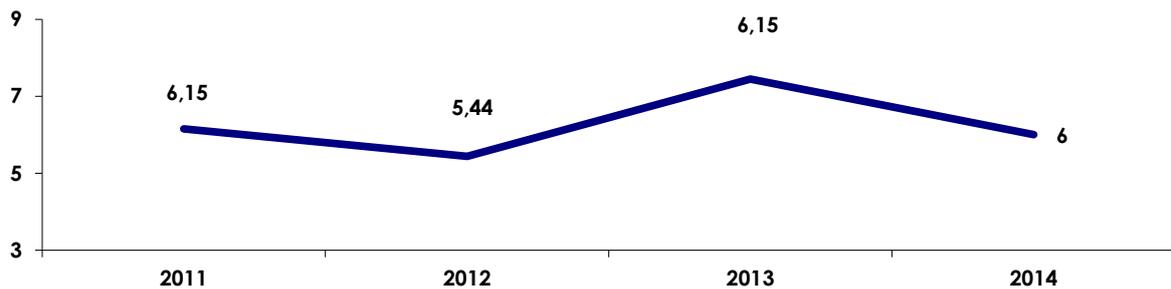


Cette variation entre 2013 et 2014 s'explique principalement par :

- Une diminution du coût des indemnités de départ : - 219 K€
- Une augmentation du fait des embauches du personnel OPAH/PIG : + 134 K€
- L'impact des augmentations de salaire et des charges patronales : + 91 K€

Absentéisme en 2014 (arrêt maladie, maternité et accident de travail)

Le taux d'absentéisme total (tous motifs confondus) est de 6% sur l'exercice.

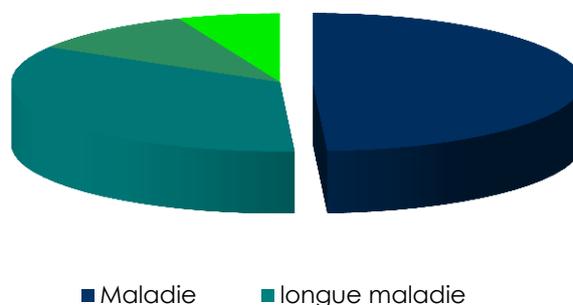


Cela représente pour l'année 2014, hors longue maladie une moyenne de 11,19 jours par personne (contre 15,21 jours en 2013), en intégrant la longue maladie la moyenne de jours d'absence serait de 16,94 jours par personnes (20,62 jours en 2013).

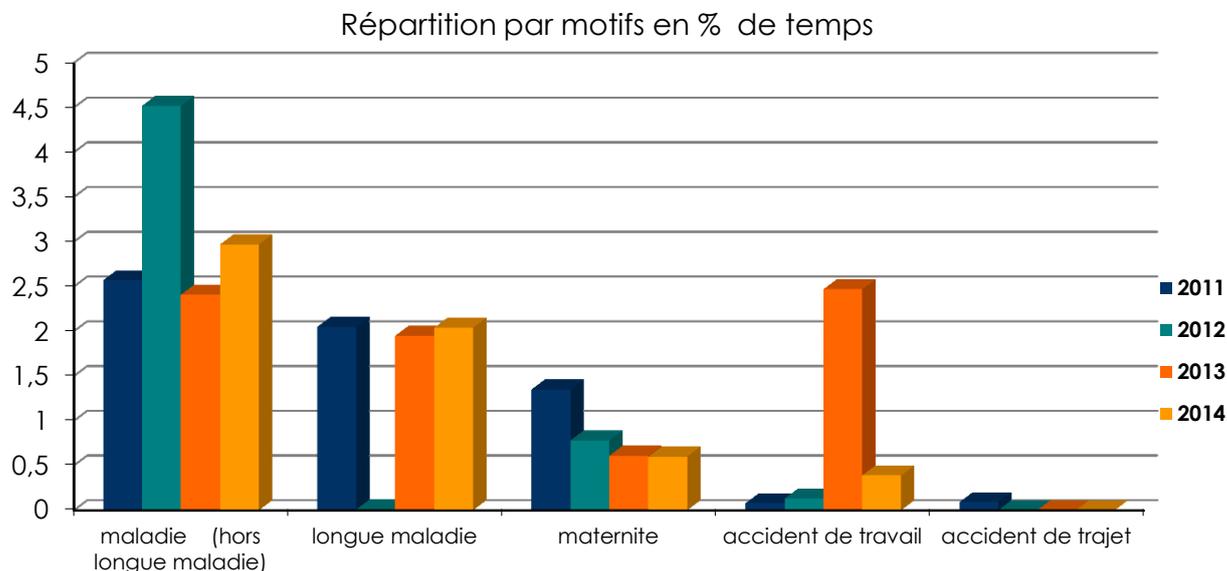
L'analyse peut aussi être faite en équivalent temps plein, soit pour l'année 2014, 2,91 personnes réparties de la façon suivante :

- Maladie : 1,43 personnes
- Longue maladie (+ de 180 jours) : 1 personne
- Maternité : 0,3 personne
- Accident de travail et de trajet : 0,18 personne

Répartition en équivalent temps plein



Il peut être analysé par motifs d'absence :



Sur l'année 2014, nous avons constaté un accident de travail pour les gardiens d'immeuble et la fin d'un mi-temps thérapeutique pour accident de trajet.

Il est aussi à noter qu'une salariée de la Direction Administrative est en longue maladie depuis le 20 août 2012.

Formation en 2014

La formation sur l'année correspond à 114 jours (83 jours pour 2010, 87 pour 2011, 109 pour 2012, 94 jours en 2013) répartie sur les thèmes suivants :

- **Gestion locative** : les régularisations de charges, actualité gestion locative, ...
- **Aménagement** : le management transversal, le bâti ancien, l'adaptation du logement, étude et animation d'une OPAH,...
- **Gardien d'immeuble** : Recyclage habilitation électrique, recyclage secouriste, ...
- **Autres** : la loi Alur, changement de taux de TVA, ...

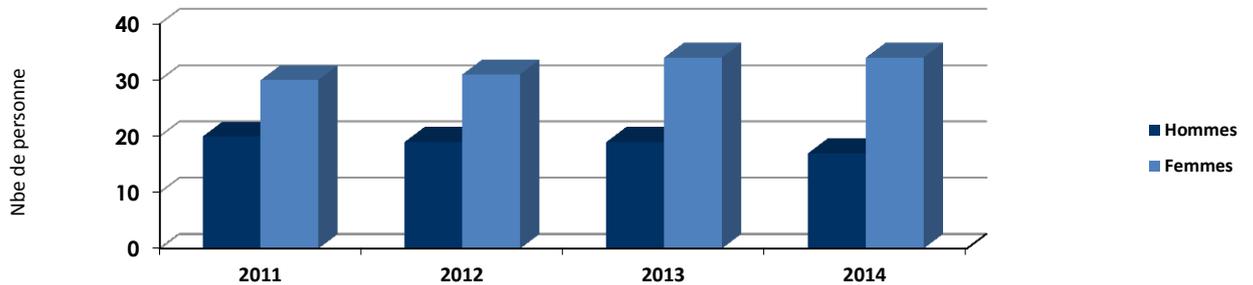
Le droit individuel de formation (DIF) a été utilisé pour 94,5 heures sur 2014 (Bilan de compétence, estimations des immeubles).

Les salariés ont acquis, au 31 décembre 2014, un total de 4659 heures de DIF. Ces heures seront réaffectées au Compte Personnel de Formation (CPF) remplaçant le DIF à compter du 1^{er} janvier 2015.

Le coût des formations représente 2,09% de la base brute fiscale.

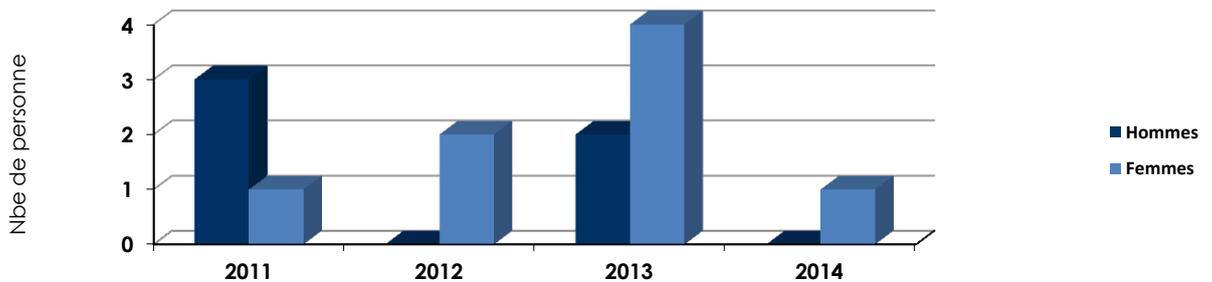
Egalité Hommes/Femme

Répartition des effectifs au 31 décembre entre Hommes et Femmes



Par ailleurs, nous pouvons également préciser que la majorité du personnel administratif est féminin.

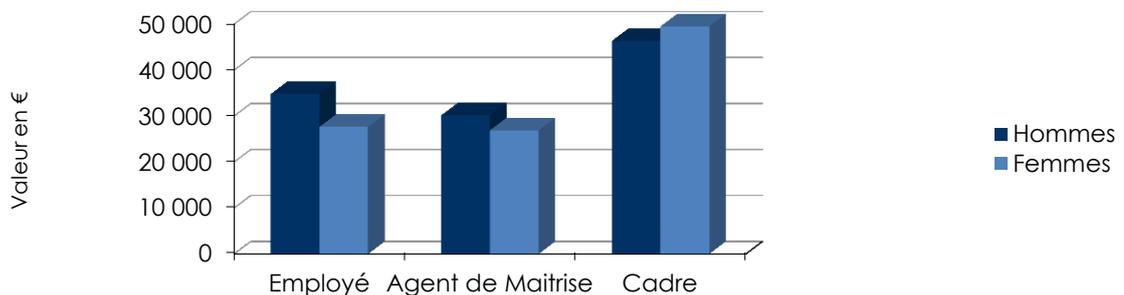
Répartition des embauches de l'année



Les embauches de 2014 ont été des embauches en personnel administratif.

Répartition des salaires annuels moyens 2014 par catégories et par sexe

sur la base du salaire brut hors indemnités de départ, sans le personnel sous contrat aidés et hors rémunérations du Directeur Général.



Pour les employés, ils sont représentés essentiellement par le collège des gardiens (majoritairement des hommes) rémunérés principalement en Unité de Valeurs et avec une forte ancienneté.

Pour les agents de maîtrise, la différence vient principalement de l'embauche en fin d'année d'une femme en profil junior. Cet écart devrait se lisser progressivement.

Pour les cadres, les postes de directeurs de service sont principalement tenus par du personnel féminin avec ancienneté.

Société

Contrôles

La société a fait l'objet d'un contrôle MILLOS (aujourd'hui ANCOLS). Le contrôle a été ouvert au siège de la société le 18 avril 2014 en présence de Jean-Noël GALVAN. La réunion de clôture s'est déroulée le 2 septembre 2014 en présence d'Elizabeth TOUTON et Benoît GANDIN.

Nouvelle composition du conseil d'administration

Nomination et validation du nouveau conseil d'administration d'InCité

ACTIONNAIRES	%	NOMBRE D' ACTIONS		ASSEMBLÉE DELIBERANTE	REPRESENTANTS DES ADMINISTRATEURS
		A	B		
COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX	30	1950		Conseil Communautaire	Pierre LOTHARE Solène CHAZAL Vice-Présidente Arnaud DELLU Sylvie CASSOU SCHOTTE
VILLE DE BORDEAUX	25	1625		Conseil Municipal	Elizabeth TOUTON Présidente Anne Marie CAZALET Emilie KUZIEW
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	28,10		1827	Assemblée Générale	Xavier ROLAND BILLECART
CAISSE D'ÉPARGNE	11,25		731	Assemblée Générale	Christine CASSIN DELMAS
C.C.I DE BORDEAUX	4,51		293	Assemblée Générale	Vincent PICOT
Sophie TIANO	0,02		1	Assemblée Générale	
C.I.L. GIRONDE	1,12		73	Assemblée Générale	

Membres représentants des locataires à voix consultative :

Jocelyne ROUZOUL
Henry VERGNON

Nouvelle composition de la Commission d'attribution des logements

- Le Directeur Général
- Anne Marie CAZALET
- Solène CHAZAL
- Lise PITTET
- Isabelle LAIGLE

Nouvelle composition de la Commission d'Appel d'Offre

- Elizabeth TOUTON, Présidente du CA
- Emilie KUZIEW titulaire, Pierre LOTHARE Suppléant
- Le Directeur Général

Election des représentants des locataires

Les élections ont eu lieu le 10 décembre 2014. Sont élus représentants des locataires au Conseil d'Administration de la société :

- Henry VERGNON représentant la SEMLM titulaire à la CAL
- Jocelyne ROUZOUL représentant la CLCV suppléante à la CAL

Modification du règlement de la Commission d'Attribution des Logements et Politique d'Attribution

L'attribution des logements est de la compétence exclusive de la commission d'attribution dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration. Le Conseil d'Administration le 10 octobre 2014 a modifié et complété le règlement et précisé les modalités d'application de la politique d'attribution.

Les actions de Mécénat

Dans le cadre de son implication sociétale, InCité a contribué notamment au financement des manifestations, évènements et actions suivantes :

- AGORA 2014 - contribution de 40 000 €
- Pacte de Cohésion Social - contribution de 15 000 €
- Animation commerciale Europe pour 2 000 €

Liste de l'ensemble des mandats pour chacun des mandataires sociaux

Administrateurs	Mandats occupés
Elizabeth TOUTON Présidente	InCité – B.M.A – Société des Grands Garages de Bordeaux -
Solène CHAZAL Vice-Présidente	InCité – Société des Grands Garages de Bordeaux – C.C.A.S – Foyer de la Gironde
Arnaud DELLU	InCité - Mésolia
Pierre LOTHAIRE	InCité
Sylvie CASSOU-SCHOTTE	InCité
Anne-Marie CAZALET	InCité
Emilie KUZIEW	InCité
Xavier ROLAND BILLECART	InCité – SAS ACI – Aquitanis – BMA – Route des Lasers
Christine CASSIN DELMAS	InCité – SEMIB – SA HLM FOYER DE LA GIRONDE – Société Coopérative Toit Girondin - Logévie
Vincent PICOT	InCité
Sophie TIANO	InCité – Satel – Urbalys –CTD

Données Financières

Le Bilan

Situation Financière

Fonds de roulement

Le fonds de roulement brut d'InCité (hors activités d'aménagement) se déprécie de 1.652 K€ en 2014, pour s'établir, au 31.12.2014, à 2.440 K€ contre 4.091 K€ au 31.12.2013.

Les ressources de la société peuvent également s'ajuster positivement des dépôts locataires (+658 K€ en 2014 et + 596 K€ en 2013). Le fonds de roulement retraité s'élève alors à 3.098 K€ à fin 2014 contre 4.687 K€ en 2013 (- 1.589 K€).

	BILAN AU 31/12/2014	BILAN AU 31/12/2013	Variation
Opérations locatives			
Immobilisations incorporelles	122 K€	136 K€	-13 K€
Immobilisations corporelles	43 448 K€	39 348 K€	4 100 K€
Sous-total Emplois - opérations locatives	43 570 K€	39 483 K€	4 087 K€
Subventions	5 910 K€	5 905 K€	6 K€
Emprunts (Hors ICNE)	29 265 K€	27 268 K€	1 997 K€
Provisions pour risques et charges	870 K€	702 K€	169 K€
Sous-total Ressources - opérations locatives	36 045 K€	33 874 K€	2 171 K€
Sous-total Fonds de Roulement - opérations locatives	-7 525 K€	-5 609 K€	-1 916 K€
Direction administrative			
Immobilisations incorporelles	75 K€	47 K€	28 K€
Immobilisations corporelles	2 071 K€	2 139 K€	-68 K€
Immobilisations financières	1 700 K€	1 699 K€	1 K€
Sous-total Emplois - direction administrative	3 845 K€	3 885 K€	-39 K€
Capital social et réserves	11 743 K€	11 484 K€	259 K€
Résultat de l'exercice	361 K€	259 K€	102 K€
Emprunts (Hors ICNE)	1 568 K€	1 707 K€	-140 K€
Provisions pour risques et charges	138 K€	135 K€	3 K€
Sous-total Ressources - direction administrative	13 809 K€	13 585 K€	224 K€
Sous-total Fonds de Roulement - direction administrative	9 964 K€	9 700 K€	264 K€
Fonds de Roulement - hors opérations d'aménagement	2 440 K€	4 091 K€	-1 652 K€

Comme indiqué dans le rapport de gestion de 2013, le fonds de roulement constaté à fin 2013 était artificiellement élevé et corrélé au cycle de développement patrimonial important engagé en 2012. En effet, à fin 2013, les ressources de la société avaient sensiblement augmenté du fait de la mobilisation intégrale d'emprunts alors que la totalité des coûts de construction n'avait pas été engagée, d'où une distorsion entre les ressources et les emplois de la société.

En 2014, cette distorsion s'est inversée (accroissement plus important des emplois que des ressources) justifiant ainsi la dégradation du fonds de roulement, qui reste néanmoins à un niveau tout à fait satisfaisant et en adéquation avec les besoins de la société pour le financement de son activité future.

La hausse des « Emplois » (locatifs & Direction Administrative) de 4.048 K€ est liée principalement à :

La production de nouvelles résidences de logements livrées sur l'exercice :

- Jasminea : 828 K€
- Saint-James : 1.304 K€
- 26 Rue Buhan : 173 K€
- 3 Rue Dumercq : 246 K€

La production de nouvelles résidences de logements livrées sur les exercices futurs :

- 19 Rue des Pontets : 270 K€
- Programme ARGO – Grand Parc : 267 K€
- Ilot Counord : 186 K€

L'acquisition de nouvelles surfaces commerciales dans le centre historique de Bordeaux pour 1.502 K€.

L'aménagement intérieur de surfaces commerciales au Centre Europe pour 584 K€.

La réalisation de travaux de maintenance et d'amélioration au Grand Parc :

- La réfection des terrasses : 302 K€
- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite : 74 K€
- Mise aux normes électriques : 61 K€

La modernisation des infrastructures informatiques et télécom du siège ainsi que l'acquisition de nouveaux logiciels (115 K€).

L'impact des dotations aux amortissements de l'exercice (-1.891 K€).

L'accroissement des « Ressources » (locatifs et Direction Administrative) de 2.305 K€ se décompose en :

Une mise en réserve des résultats de l'exercice antérieure, ainsi que l'impact positif de la hausse du résultat sur les capitaux propres (+361 K€) ;

Un accroissement de la dette nette de 1.857 K€, réparti entre :

- La réalisation à hauteur de 3.609 K€ de nouveaux emprunts (centre commercial Europe -aménagement CPAM, commerces centre ancien - acquisition, Saint-James - aménagement du rez-de-chaussée commercial, Buhan et Pontets – production de logements) ;

- L'amortissement pour 1.677 K€ de dettes anciennement contractées, complété par un amortissement anticipé de 74 K€ pour l'opération du Levain ;

L'accroissement de 171 K€ du solde des provisions pour risques et charges (principalement relatif au Gros Entretien).

Une perception de subventions pour un montant global de 156 K€ (flot Counord & centre commercial Europe) compensée par un amortissement à hauteur de 151 K€ de subventions antérieurement perçues.

Dettes et ratios d'endettement

L'endettement financier global de la société au 31.12.2014 s'élève à 48.332 K€, en progression de 5.558 K€ par rapport à 2013.

Cette variation se compose de :

Amortissements des dettes antérieures :	- 15.551 K€
Réalizations de l'exercice :	21.109 K€
Variation nette	5.558 K€

L'évolution de la structure d'endettement entre 2014 et 2013 se décompose comme suit :

Endettement	31/12/2014		31/12/2013		Variation	
	Capital restant dû	Capital non garanti	Capital restant dû	Capital non garanti	Capital restant dû	Capital non garanti
Logements Conventionnés	19 041 K€	540 K€	19 188 K€	597 K€	-147 K€	-57 K€
Logements Libres	3 867 K€	1 947 K€	4 218 K€	2 133 K€	-351 K€	-186 K€
Autres Activités	7 924 K€	6 008 K€	5 569 K€	2 968 K€	2 355 K€	3 040 K€
Total Activité Bailleur	30 832 K€	8 495 K€	28 975 K€	5 698 K€	1 857 K€	2 797 K€
CPA Bordeaux / St Eulalie	17 500 K€	0 K€	13 800 K€	2 760 K€	3 700 K€	-2 760 K€
Total Société	48 332 K€	8 495 K€	42 775 K€	8 458 K€	5 558 K€	37 K€

L'activité de bailleur ou d'aménageur induit de fort niveau d'endettement, nécessaire au financement de ces opérations à long termes. Néanmoins, une part significative de cet endettement est garantie par des collectivités locales. Par exemple, les dettes auprès d'établissements de crédit attachées à financer du logement conventionné ainsi que des opérations d'aménagement visant à produire des logements en zone tendue sont garanties à hauteur de 100%. Celles contractées dans le cadre de logement libre ou de zones d'activité peuvent l'être jusqu'à 50%.

Les mouvements 2014 sur l'endettement de la société se décomposent comme suite :

	CPA Bordeaux 1	CPA Bordeaux 2	CPA Ste Eulalie	Opérations locales	Direction Administrative	Total
Amortissements	-11.500 K€		-2.300 K€	-1.537 K€	-140 K€	-15.477 K€
Remboursements anticipés				-74 K€		-74 K€
Réalizations		15.000 K€	2.500 K€	3.609 K€		21.109 K€
Variation nette	-11.500 K€	15.000 K€	200 K€	1.997 K€	-140 K€	5.558 K€

Les mouvements sur l'endettement relatif aux concessions d'aménagement de Bordeaux ont été induits par l'arrêt de la première concession le 30/06/2014 et par le lancement de la seconde en suivant. S'inscrivant dans le cadre de l'ordonnance n°2013-1185 du 19 décembre 2013, le nouvel emprunt de 15.000 K€ a été garanti à 100% par le concédant. De même, le nouveau financement relatif à la concession de Sainte-Eulalie a pu également bénéficier de ce régime. Ce nouveau dispositif a permis une bonification significative des taux d'intérêts, qui s'élèvent à 1,80% fixe par an pour la concession de Bordeaux et à 1,41% fixe par an pour celle de Sainte-Eulalie.

Les réalisations de l'exercice liées aux opérations locatives ont été majoritairement (2.870 K€ sur 3.609 K€) liées au financement de la production de nouvelles surfaces d'activité pour lesquelles InCité n'a pu bénéficier de garantie, justifiant ainsi l'accroissement de la dette non garantie sur l'activité patrimoniale (8.495 K€ au 31.12.2014 contre 5.698 K€ au 31.12.2013, soit une variation de 2.797 K€).

Néanmoins, le niveau d'endettement non garanti laisse apparaître des ratios sur fonds propres tout à fait acceptables pour la pérennité de l'activité de l'entreprise. Les capitaux propres couvrent plus de 140% (12.104 / 8.495) de l'endettement total non garanti de la société.

Ratio endettement / capitaux propres

Endettement / Capitaux Propres	2014	2013
	Sur capital restant dû non garanti	Sur capital restant dû non garanti
Capitaux propres	12 104 K€	11 743 K€
Ratio sur Activité Bailleur	70%	49%
Ratio sur Société	70%	72%

Tableau de Flux de Trésorerie

	InCité - hors opérations d'aménagement	
	Exercice 2014	Exercice 2013
Trésorerie à l'ouverture	4 352 K€	1 482 K€
Trésorerie à la clôture	2 886 K€	4 352 K€
Variation de la trésorerie	-1 466 K€	2 870 K€
Flux net d'Exploitation	2 321 K€	2 377 K€
<i>Résultat net</i>	361 K€	259 K€
<i>Ajustements des opérations n'impactant pas la trésorerie</i>	1 774 K€	1 783 K€
<i>Variation du BFR</i>	185 K€	334 K€
Flux net d'Investissement	-5 800 K€	-4 775 K€
<i>Variation de la Valeur Brute des immobilisations</i>	-5 800 K€	-4 775 K€
Flux net de Financement	2 013 K€	5 268 K€
<i>Variation des subventions</i>	156 K€	852 K€
<i>Variation des emprunts</i>	1 857 K€	4 417 K€
Flux total	-1 466 K€	2 870 K€

Au 31.12.2014, la trésorerie disponible (hors opérations d'aménagement) s'élevait à 2.886 K€ en diminution de 1.466 K€ par rapport au 31.12.2013.

Cette détérioration est uniquement liée aux opérations de construction finalisées sur l'exercice 2014, pour lesquelles une part importante des financements avait été perçue durant l'exercice 2013 (justifiant ainsi la variation positive constatée en 2013 de près de 2.870 K€).

En analysant la variation de trésorerie sur deux exercices afin de gommer les variations exceptionnelles liées au décalage temporel inhérent à la production de nouvelles opérations, le solde de trésorerie disponible s'est sensiblement apprécié entre le 01.01.2013 et le 31.12.2014. Le solde d'ouverture était de 1.482 K€ contre un solde à la clôture de 2.886 K€, soit une augmentation de la trésorerie disponible de 1.404 K€ (+94.7%). Cette amélioration repose sur un socle de flux d'exploitation pérenne et constant, avoisinant les 2.300 K€ par an.

Délais de paiements des fournisseurs – Loi de Modernisation de l'Economie

Au 31.12.2014, les dettes fournisseurs s'élevaient à 2.245 K€ (2.282 K€ au 31.12.2013).

La décomposition de la dette par typologie et échéance est la suivante :

		Echéances à fin janvier 2015	Echéances à fin février 2015	Taux d'apurement	Echéances au-delà
Fournisseurs d'exploitation					
<i>Dettes exigibles</i>	652K€	501K€	151K€	100%	
<i>Pénalités</i>	0K€	Non exigible	Non exigible		0K€
<i>Retenues de garantie</i>	82K€	Non exigible	Non exigible		82K€
<i>Factures non parvenues</i>	259K€	N/A	N/A		
Fournisseurs d'immobilisation					
<i>Dettes exigibles</i>	599K€	274K€	324K€	100%	
<i>Pénalités</i>	15K€	Non exigible	Non exigible		15K€
<i>Retenues de garantie</i>	220K€	Non exigible	Non exigible		220K€
<i>Factures non parvenues</i>	187K€	N/A	N/A		
Autres fournisseurs	231K€	209K€	13K€	96%	9K€ ANPEEC & CAF

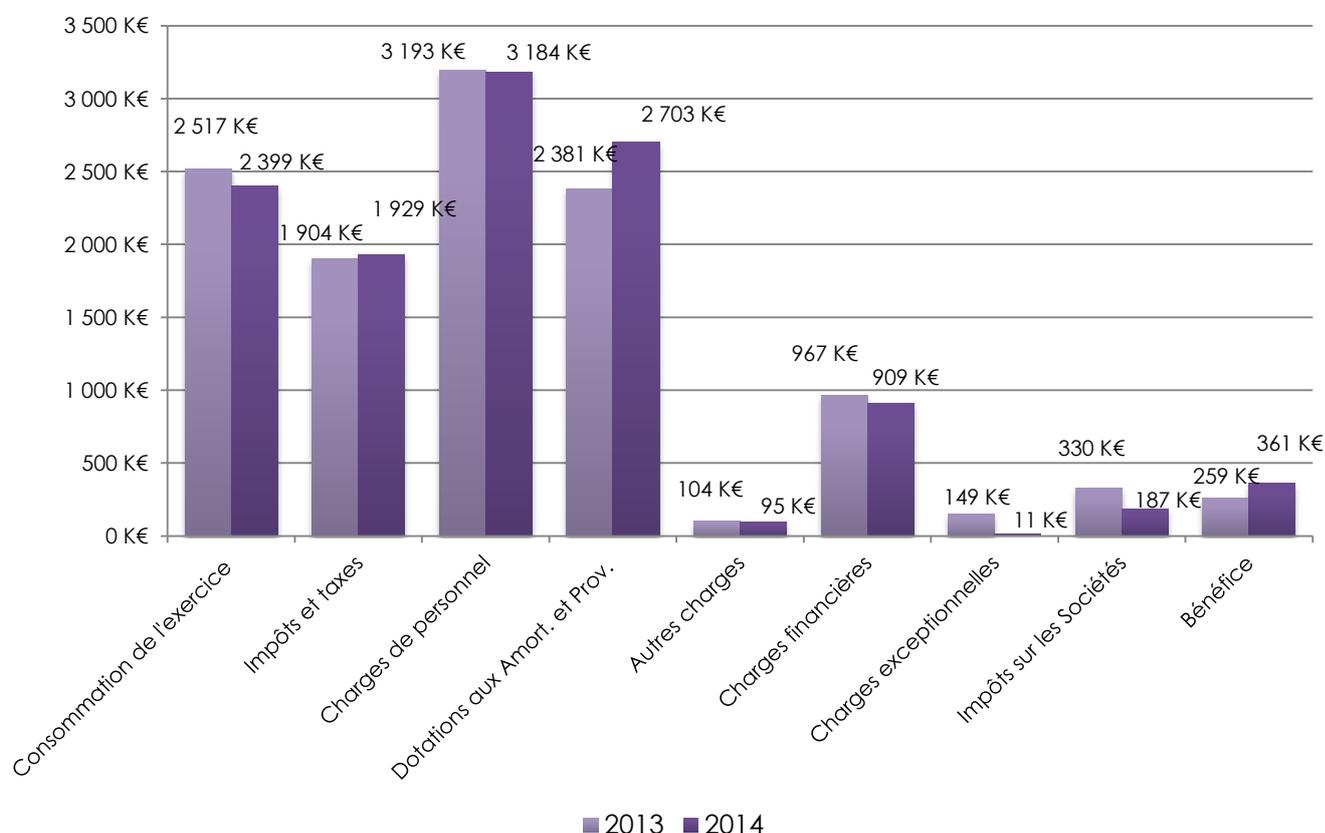
En respect de l'article L441-6 du code de commerce qui précise que les délais de règlement ne peuvent dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture, la totalité des dettes fournisseurs exigibles au 31.12.2014 a été honorée sur les mois de janvier et février 2015. La cotisation ANPEEC est une cotisation trimestrielle et a été honorée en mars 2015. Pour ce qui est de la CAF, les trop perçus à la fin de l'année sont déduits sur l'exercice jusqu'à apurement des comptes locataires.

Le compte de résultat

L'exercice comptable 2014 se solde par un bénéfice net après Impôts sur les Sociétés de 360.946 €, soit environ 39% d'augmentation par rapport à 2013 (+102.028€) ; baisse des charges de 128 K€ et baisse des produits de 26 K€.

Les charges :

Variations des charges - 2014 vs 2013 (Hors Concession d'aménagement)



L'ensemble des charges du compte de résultat, abstraction faite :

- Des charges locatives récupérables communes (RC), soit 2.717 K€
- Des éléments relatifs aux CPAs de Bordeaux et Sainte-Eulalie, soit 26.405 K€

s'élève à 11.417 K€ en 2014 versus 11.545 K€ en 2013, soit une diminution de 128 K€, analysée ci-après :

	2014			2013			VARIATION	VARIATION	REF.
	Eléments Hors CPA & RC	Eléments CPA	TOTAL INCITE HORS RC	Eléments Hors CPA & RC	Eléments CPA	TOTAL INCITE HORS RC			
Consommation de l'exercice en provenance des tiers	2 399 K€	26 297 K€	28 696 K€	2 517 K€	9 950 K€	12 467 K€	-118 K€	-4,70%	(1)
Impôts et taxes	1 929 K€		1 929 K€	1 904 K€		1 904 K€	25 K€	1,32%	(2)
Charges de personnel	3 184 K€		3 184 K€	3 193 K€		3 193 K€	-10 K€	-0,31%	(3)
Dotations aux amortissements et provisions	2 703 K€	11 K€	2 715 K€	2 381 K€	20 K€	2 401 K€	323 K€	13,55%	(4)
Autres charges	95 K€		95 K€	104 K€		104 K€	-10 K€	-9,24%	
Transferts de produits		44 K€	44 K€		94 K€	94 K€			
Charges financières	909 K€		909 K€	967 K€		967 K€	-58 K€	-5,99%	(5)
Charges exceptionnelles	11 K€		11 K€	149 K€		149 K€	-138 K€	-92,65%	(6)
Impôts sur les Sociétés	187 K€		187 K€	330 K€		330 K€	-142 K€	-43,16%	(7)
Bénéfice	361 K€		361 K€	259 K€		259 K€	102 K€	39,41%	
	11 778 K€	26 352 K€	38 129 K€	11 804 K€	10 064 K€	21 867 K€	-26 K€	-0,22%	

(1) Consommations de l'exercice

La diminution des consommations de l'exercice de 118 K€ s'explique principalement par deux composantes ; une baisse des dépenses non récupérable de chauffage d'environ 40 K€ induite par le paiement par InCité en 2013 des consommations de gaz pendant la période de renégociation du contrat avec les autres bénéficiaires de la chaufferie du Grand Parc, ainsi qu'une baisse globale d'environ 60K€ des autres services extérieurs se décomposant comme suite :

- Une hausse des frais de conseil en informatique de 17K€, induite par l'audit du parc d'impression permettant des gains potentiels de 120 K€ sur les cinq prochains exercices ;
- Une hausse des frais postaux et de télécom de 16 K€ relative à l'indemnité de rupture versée afin de changer d'opérateur pour mieux maîtriser nos consommations (passage vers une offre VOIP) ;
- Un accroissement des dépenses de parrainage et mécénat de 22 K€, dû notamment à la participation financière à la manifestation « AGORA » ;
- Une hausse de la cotisation CGLLS de 25 K€, corrélée à la livraison d'aucune nouvelle résidence en 2013 ;
- Une augmentation des frais d'études de 25 K€, induite par une étude sur le tiers-investisseur réalisé par le cabinet Carbone 4 ;
- Une hausse de 27 K€ des dépenses de travaux de maintenance liée à un sinistre intervenu dans un appartement au Grand Parc en 2013 ;
- Une baisse d'environ 50 K€ des primes d'assurances Multirisque suite à la renégociation des contrats ;
- Une diminution de 133 K€ des dépenses de GE (251 K€ à fin 2014), induite par un retard dans la réalisation de certains travaux et par des tarifs proposés inférieurs aux montants estimés, sur base de consultations antérieures. Afin de compenser le retard de 2014, un rattrapage sera opéré sur les exercices 2015, 2016 & 2017, justifiant ainsi un niveau de dotations aux provisions élevé (cf. point 4);

(2) Impôts et taxes

La hausse de 25 K€ des impôts et taxes en 2014 se compose principalement par une augmentation des taxes foncières de l'ordre de 1% (+14 K€) et par celle des coûts de formation de 18 K€ (+40%) induit par l'accroissement des formations dispensées (+ 100 heures par rapport à 2013) et par le coût de la formation d'un contrat d'apprentissage pris en charge par la société. A noter que ce poste est composé à près de 80% par le coût des Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties (1.517K€) attachées aux parcs libres et aux résidences sociales ne bénéficiant plus d'exonération.

(3) Charges de personnel

La variation négative de 10 K€ des charges de personnel s'explique par plusieurs composantes. En 2013, ce poste avait été impacté par le versement d'une indemnité dans le cadre du départ de l'ancienne chef comptable, charge non récurrente en 2014 (-145 K€ vs 2013). Cette baisse a été partiellement rattrapée par :

- La hausse des salaires et primes versées (40 K€), se décomposant en une hausse des salaires et gratifications de 40 K€ (+2.2%)
- L'impact de deux recrutements (+60 K€) au sein du service aménagement pour accompagner le développement des missions d'amélioration de l'habitat.
- Une hausse de 30 K€ liée aux congés payés et taxes afférentes induites par l'accroissement du solde de congés non pris au 31.12.2014 comparé au 31.12.2013.
- L'impact de 30 K€ lié au reclassement des cotisations retraites des cadres, antérieurement présentées avec les honoraires d'assurance.

A noter que l'impact du Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi s'élève en 2014 à 71 K€ versus 42 K€ en 2013.

(4) Dotations aux amortissements et provisions

Les dotations aux amortissements et provisions sont en hausse par rapport à l'exercice précédent de 323 K€. Cette hausse s'explique d'une part par un accroissement des dotations aux amortissements de 212 K€, induit par les différentes mises en service d'immobilisations sur l'exercice :

Matériels de bureau et informatique	Travaux de maintenance immobilisés	Nouvelles surfaces commerciales en centre ancien	Nouvelles résidences locatives
+10 K€	+ 4 K€	+ 38 K€	+ 161 K€

D'autre part, le montant de la dotation aux provisions pour Gros Entretien reste élevé, 522 K€ à fin 2014 (vs 506 K€ à fin 2013), afin qu'il soit en cohérence avec le prévisionnel des travaux des trois prochains exercices et au rattrapage des travaux non réalisés au 31/12/2014. Enfin, un niveau élevé de dotations pour dépréciations de créances a été comptabilisé à fin 2014 (133 K€ contre 32 K€ à fin 2013) en lien avec les difficultés de recouvrement, principalement sur le centre commercial Europe (50 K€) et sur le bungalow loué à une association au Grand Parc (35 K€).

(5) Charges financières

InCité a bénéficié en 2014 de la baisse des taux d'intérêts et notamment de la baisse du taux du livret A en 2013 (impactant les taux de financement avec une année de décalage) à 1.75% en février puis à 1.25% en août. La charge financière globale de la société a diminué de 58 K€, se décomposant d'un part en une baisse de 95 K€ des intérêts financiers sur les anciens emprunts induite par la baisse des taux d'intérêts et une baisse mécanique liée à l'amortissement de la dette et d'autre part, par une hausse de la charge liée aux nouveaux emprunts réalisés sur l'exercice (+37 K€).

(6) Charges exceptionnelles

En 2014, les charges exceptionnelles s'élèvent à 11 K€ contre 149 K€ en 2013. Elles se composent principalement par des pertes liées aux régularisations de charges de 2013. Les charges exceptionnelles de 2013 étaient composées de pertes sur loyers pour 44 K€, d'une indemnité de 23 K€ à verser, suite à une condamnation à la société Foncière Logement relatif à un litige né en 2006 dans le cadre de l'opération de promotion « Les Portanets » et de la valeur des éléments d'actifs cédés pour un montant de 73 K€. A noter qu'à compter de 2014, les pertes sur créances sont comptabilisées en « Autres charges » et non plus en exceptionnelles, de par leur nature inhérente à l'activité (impact pour 2014 par rapport à 2013 : 12,7 K€).

(7) Impôts sur les sociétés

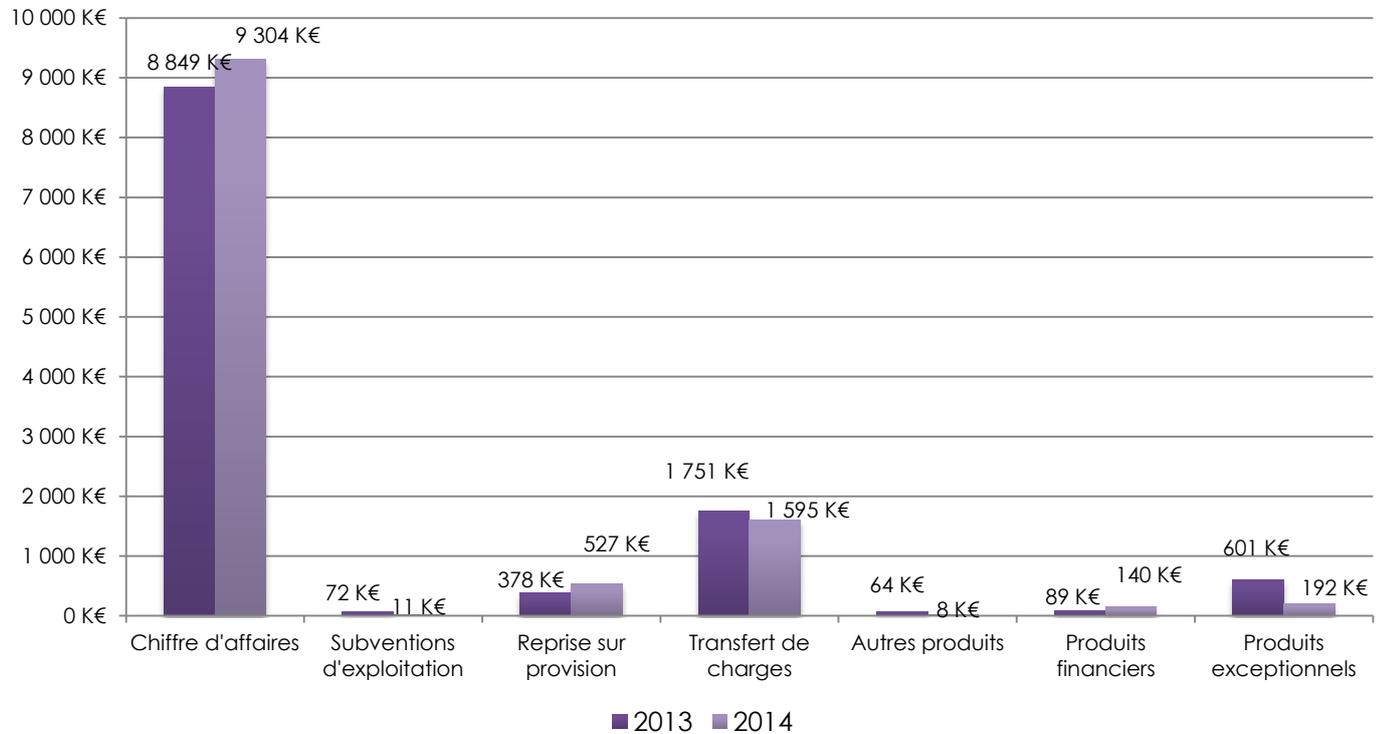
La baisse du montant de l'impôt sur les bénéfices (-142 K€) est corrélée à une évolution de la structuration des résultats de la société en lien avec le développement des logements conventionnés. En effet, le résultat courant avant impôt est sensiblement identique à celui de 2013 (548 K€ en 2014 contre 588 K€ en 2013) alors que le résultat fiscal diminue d'environ 400 K€ (588 K€ pour 2014 contre 990 K€ pour 2013). Cette évolution s'explique par la variation des résultats des secteurs d'activité soumis à l'IS d'environ 500 K€, principalement sous l'influence :

- Du logement libre : -300 K€ ; à noter que le résultat de 2013 avait été impacté positivement par 361 K€ lié à la vente d'une parcelle de terrain. Hors impact de ce résultat exceptionnel en 2013, le résultat d'exploitation s'est apprécié d'environ 60 K€ par rapport à l'année passée
- De la gestion des opérations d'aménagement : -143 K€ ; en lien avec la baisse de la rémunération de l'opération de Sainte-Eulalie.

Cette variation est compensée partiellement par l'amélioration des résultats des logements conventionnés (+446 K€), induit par la mise en service sur l'exercice de quatre nouvelles résidences.

Les produits :

Variations des produits - 2014 vs 2013 (Hors Concession d'aménagement)



L'ensemble des produits du compte de résultat, abstraction faite :

- Des appels de provisions charges locatives récupérables communes (AP), soit 2.717 K€
- Des éléments relatifs aux CPAs de Bordeaux et Sainte-Eulalie, soit 26.405 K€

s'élève à 11.778 K€ en 2014 versus 11.804 K€ en 2013, soit une diminution de 26 K€, analysée ci-après :

	2014			2013			VARIATION	VARIATION	REF.
	Eléments Hors CPA & AP	Eléments CPA	TOTAL INCITE HORS AP	Eléments Hors CPA & AP	Eléments CPA	TOTAL INCITE HORS AP			
Chiffre d'affaires	9 304 K€	33 548 K€	42 852 K€	8 849 K€	12 637 K€	21 486 K€	456 K€	5,15%	↑ (1)
Production stockée	0 K€	-7 251 K€	-7 251 K€	0 K€	-2 608 K€	-2 608 K€	0 K€		
Subventions d'exploitation	11 K€		11 K€	72 K€		72 K€	-61 K€	-84,68%	
Reprise sur provision	527 K€	44 K€	571 K€	378 K€	15 K€	392 K€	149 K€	39,57%	↑ (2)
Transfert de charges	1 595 K€	11 K€	1 606 K€	1 751 K€	20 K€	1 771 K€	-156 K€	-8,89%	↑ (3)
Autres produits	8 K€		8 K€	64 K€		64 K€	-56 K€	-87,62%	
Produits financiers	140 K€		140 K€	89 K€		89 K€	51 K€	56,89%	↑ (4)
Produits exceptionnels	192 K€		192 K€	601 K€		601 K€	-409 K€	-68,03%	↑ (5)
	11 778 K€	26 352 K€	38 129 K€	11 804 K€	10 064 K€	21 867 K€	-26 K€	-0,22%	

(1) Chiffre d'affaires

L'augmentation du chiffre d'affaires de 456 K€ s'analyse comme suite :

- Hausse de 92 K€ des produits locatifs issus de surfaces commerciales, relative à l'acquisition en avril 2014 de 15 nouvelles surfaces dans le centre historique de Bordeaux (+107 K€) et la mise en location en juin des rez-de-chaussée commerciaux de la résidence Saint-James, les autres opérations commerciales voient leur revenu global diminué de 14 K€ sur la période ;
- Hausse des produits locatifs de logements libres de 89 K€, soit 1.8% ;
- Hausse des produits locatifs de logements conventionnés de 207 K€, se décomposant en 189 K€ relatif à la mise en location de nouvelles opérations et 18 K€ lié à l'augmentation des loyers sur les autres résidences (+0.73%)

	Jasminea	Saint James	Buhan	Dumercq
Début de locations	24/02/2014	28/07/2014	04/11/2014	01/11/2014
Impact CA (en K€)	153.6	30.6	2.0	2.8

- Hausse de 48 K€ des rémunérations perçues dans le cadre de prestations de services, induite par une activité sur 12 mois de l'OPAH RU ORI sur la commune de Lormont (6 mois en 2013) et du Programme d'Intérêt Général de Bordeaux Métropole (2 mois en 2013)

(2) Reprise sur provision

La hausse globale des reprises de provisions de 149 K€ se décompose en une hausse des reprises de dotations pour provisions aux Gros Entretien (+ 252 K€) limitée par une baisse des reprises de dotations pour risques et charges (-104 K€).

La hausse des reprises de dotations Gros Entretien se répartissent en 122 K€ liée à l'amélioration du taux de couverture des travaux (77.9% en 2014 contre 18.3% en 2013) et en 130 K€ liée à des excédents de provisions induits par des coûts de travaux réalisés inférieurs à ceux estimés pour le calcul des provisions.

La baisse des reprises de dotations pour risques et charges s'explique principalement par la reprise en 2013 pour 60 K€ d'une provision sur l'opération « Portanets » relative à un litige commercial qui a été soldé en 2013.

(3) Transfert de charges

Le poste « Transfert de charges » est composé principalement par le transfert du coût salarial des gardiens récupérable auprès des locataires (439 K€ en 2014 contre 441 K€ en 2013) et par les rémunérations perçues dans le cadre des opérations d'aménagement (1.132 K€ en 2014 vs 1.296 en 2013). La baisse des rémunérations de 12.6% est corrélée à la baisse d'activité progressive de l'opération de Sainte-Eulalie induite par sa terminaison en septembre 2015.

(4) Produits financiers

En adéquation avec l'article 321-5 du Plan Comptable Général français, il a été décidé en 2014 d'intégrer au prix de revient des actifs produits, la quote-part des frais financiers payés jusqu'à la date de première exploitation des biens (frais de portage). Les produits financiers augmentent de 51 K€ à 140 K€ sous l'unique impact de la capitalisation des frais financiers de portage des nouvelles opérations produits pour 72 K€. Excepté cet impact, les revenus de placement sont en baisse sur 2014 de 22 K€ induits par la baisse des taux de rémunération, la demande de liquidité à court terme ne permettant pas des placements à moyen-long terme plus rémunérateur et la baisse de la trésorerie disponible, comme expliqué dans l'analyse bilancielle ci-dessus.

(5) Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels sont constitués de deux éléments principaux, l'inscription au compte de résultat d'une fraction des subventions antérieurement perçues (151 K€) et des produits liés à la régularisation de charges 2013 pour 19 K€.

En 2013, les produits exceptionnels étaient constitués d'une ristourne commerciale de 50 K€ de la part de la compagnie Axa, de l'inscription au compte de résultat d'une fraction des subventions antérieurement perçues pour 134 K€ et du produit de la vente d'un terrain à la commune de Lormont pour une valeur nette d'environ 380 K€.

En synthèse, l'exercice 2014 a vu une consolidation de l'activité opérationnelle d'InCité qui a cru de plus de 10% (résultat d'exploitation : 1.136 K€ contre 1.014 K€) sous l'influence des livraisons de nouvelles opérations. Cet accroissement d'activité opérationnelle corrélé à une amélioration du résultat financier de près de 110 K€ a permis de limiter l'impact négatif de la baisse du résultat exceptionnel par rapport à 2013 (-271 K€). InCité a ainsi pu générer un bénéfice avant impôt sensiblement identique à celui de l'exercice 2013, alors que celui-ci avait été impacté positivement de 307 K€ par la vente d'un terrain sur la commune de Lormont.



**KPMG Entreprises
Bordeaux Aquitaine**
11 rue Archimède
Domaine de Pelus
33692 Mérignac cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 56 42 43 44
Télécopie : +33 (0)5 56 42 43 80
Site internet : www.kpmg.fr

InCité

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014
InCité
101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Ce rapport contient 39 pages

1792

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à directorat et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Immeuble Le Palatin
3 cours du Triangle
92939 Paris La Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €. Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417



**KPMG Entreprises
Bordeaux Aquitaine**
11 rue Archimède
Domaine de Pelus
33692 Mérignac cedex
France

Téléphone : +33 (0)5 56 42 43 44
Télécopie : +33 (0)5 56 42 43 80
Site internet : www.kpmg.fr

InCité

Siège social : 101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Capital social : €234.000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société InCité, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Règles et méthodes comptables

Le paragraphe 2 de la note 3 REGLES ET METHODES COMPTABLES de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'amortissement des immobilisations corporelles.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

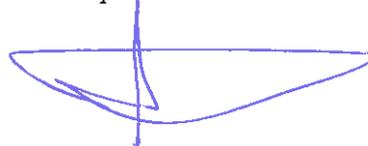
3 Vérifications et informations spécifiques

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

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

Mérignac, le 13 mai 2015

KPMG Entreprises
Département de KPMG S.A.



Franck Cournut
Associé

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amort Prov	31/12/2014	31/12/2013
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	4 740	4 740		
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	383 108	337 776	45 332	17 425
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	93 350	22 080	71 270	86 828
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	80 215		80 215	78 010
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	2 650 187		2 650 187	2 195 441
Constructions	70 613 782	29 391 793	41 221 989	33 449 290
Installations techniques, matériel, outillage	13 632	12 493	1 139	1 458
Autres immobilisations corporelles	362 001	251 118	110 883	75 457
Immobilisations en cours	824 994		824 994	5 684 616
Avances et acomptes	709 054		709 054	79 974
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	71 431		71 431	81 435
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	1 628 000		1 628 000	1 628 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	13 622		13 622	1 397 469
ACTIF IMMOBILISE	77 448 115	30 020 000	47 428 116	44 775 404
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements	142 774	142 774		
En-cours de production de biens	17 401 277		17 401 277	24 656 384
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	38 802		38 802	24 194
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	998 763	232 035	766 728	719 310
Autres créances	6 934 329		6 934 329	5 461 761
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	199 342		199 342	156 671
(dont actions propres :)				
Disponibilités	4 091 802		4 091 802	4 607 965
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	2 477 991		2 477 991	271 612
ACTIF CIRCULANT	32 285 079	374 809	31 910 269	35 897 897
Frais d'émission d'emprunts à étaler	135 840		135 840	213 731
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	109 869 034	30 394 809	79 474 225	80 887 932

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2014	31/12/2013
Capital social ou individuel (dont versé : 234 000)	234 000	234 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 803	1 803
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	23 400	23 400
Réserves statutaires ou contractuelles	6 773 605	6 773 605
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	4 710 241	4 451 323
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	360 946	258 918
Subventions d'investissement	5 910 314	5 904 810
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	18 014 309	17 647 859
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 008 370	836 384
PROVISIONS	1 008 370	836 384
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	48 333 858	47 578 619
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	1 249 581	1 319 931
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	993 290	1 193 249
Dettes fiscales et sociales	1 425 909	2 523 175
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 021 122	786 044
Autres dettes	1 041 527	1 068 061
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	6 386 261	7 933 710
DETTES	60 451 547	62 402 789
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	79 474 225	80 887 032

Résultat de l'exercice en centimes 360 946,01

Total du bilan en centimes 79 474 225,03

COMPTES DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2014	31/12/2013
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	33 547 859		33 547 859	12 637 322
Production vendue de services	12 020 825		12 020 825	11 545 257
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	45 568 684		45 568 684	24 182 580
Production stockée			(7 251 249)	(2 608 385)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			11 029	72 000
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			2 177 497	2 163 342
Autres produits			7 947	64 216
PRODUITS D'EXPLOITATION			40 513 908	23 873 754
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			30 685 390	14 444 402
Impôts, taxes et versements assimilés			2 258 274	2 223 003
Salaires et traitements			2 418 322	2 458 479
Charges sociales			1 163 027	1 135 432
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 890 682	1 679 223
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			144 248	52 499
Dotations aux provisions			679 632	669 077
Autres charges			138 583	197 898
CHARGES D'EXPLOITATION			39 378 157	22 860 013
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 135 751	1 013 740
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			964	1 048
Autres intérêts et produits assimilés			66 253	87 918
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			72 482	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			195	201
PRODUITS FINANCIERS			139 894	89 167
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			77 891	60 990
Intérêts et charges assimilées			830 722	905 553
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			908 613	966 543
RESULTAT FINANCIER			(768 719)	(877 376)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			367 032	136 364

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques	31/12/2014	31/12/2013
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	34 869	88 347
Produits exceptionnels sur opérations en capital	157 267	512 554
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	192 136	600 901
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	9 008	75 523
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 933	73 317
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	10 942	148 840
RESULTAT EXCEPTIONNEL	181 194	452 061
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	187 280	329 507
TOTAL DES PRODUITS	40 845 937	24 563 822
TOTAL DES CHARGES	40 484 991	24 304 904
BENEFICE OU PERTE	360 946	258 918

SEMAPHORES

INCIE
Comptes annuels au 31/12/2014

ANNEXE

FAITS SIGNIFICATIFS, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A la suite de la démission de M. Jean-Noël GALVAN en tant que Directeur Général avec effet le 15 juin 2014. M. Benoît GANDIN a été nommé Directeur Général par le Conseil d'Administration le 10 juin 2014, avec prise d'effet le 15 juillet 2014. La période d'intérim a été assurée par Mme. Elizabeth TOUTON.

1.1 REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX

InCité a répondu en janvier 2014 a un appel d'offres organisé par la Ville de Bordeaux pour une concession sur les années 2014 – 2020 portant sur la requalification de l'habitat et du commerce dans le centre ancien.

La proposition d'InCité a été retenue par la Ville de Bordeaux qui a attribué cette nouvelle Concession lors du Conseil Municipal du 28 avril 2014. Le traité de Concession a quant à lui été signé le 22 mai 2014.

Le 30 juin 2014 a vu s'achever la clôture opérationnelle de la Convention publique d'aménagement qui avait débuté 12 ans plus tôt.

Le dernier semestre 2014 a quant à lui été dédié à la réalisation du transfert du stock à la nouvelle Concession, à la préparation de la clôture comptable, à la mise en place des financements relatifs à la nouvelle Concession et à l'engagement de son activité opérationnelle.

1.2 RESTRUCTURATION DU QUARTIER DES RUAULTS SUR LA COMMUNE DE SAINTE EULALIE

Afin de permettre la terminaison opérationnelle de la Concession et de percevoir les subventions afférentes, il a été convenu par avenant approuvé en Conseil municipal le 26 mai 2014 que le terme soit prorogé du 31 décembre 2014 au 30 septembre 2015.

Un financement a été obtenu auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes à hauteur de 2.5 M d'€ jusqu'au 30.06.2015 pour accompagner cette clôture.

Les dernières familles ont été relogées courant novembre 2014.

La déconstruction des bâtiments qui avait débuté fin 2013 s'est prolongée durant l'exercice 2014. Le dernier bâtiment a été démoli le 4 février 2015.

1.3 PROGRAMME D'INTERET GENERAL SUR LE TERRITOIRE DE BORDEAUX METROPOLE

L'activité opérationnelle de cette mission d'animation s'est structurée sur les premiers mois de l'année 2014, avec le recrutement et la formation de deux nouvelles collaboratrices.

Cette structuration s'est prolongée tout au long de l'année avec le transfert en interne d'une autre collaboratrice sur cette nouvelle opération à compter du 3ème trimestre.

L'activité d'animation et de prospection a été engagée, et 190 dossiers de propriétaires occupants et bailleurs ont été déposés et agréés par les financeurs.

En parallèle, des échanges ont été institués avec le Crédit Municipal de Bordeaux afin de développer un partenariat visant à préfinancer les différentes aides en vue de limiter les freins encourus par les propriétaires à ressources modestes dans la réalisation de leur projet.

1.4 OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN ET HOTELS MEUBLES DE BORDEAUX

Cette mission doit contribuer, d'ici à 2016, à la réhabilitation de 235 logements occupés par leur propriétaire et de 300 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, ainsi que 13 hôtels meublés.

En parallèle de la poursuite de l'animation de cette opération, InCité a procédé au renouvellement de l'équipe opérationnelle dédiée, en recrutant une nouvelle chef de projet et deux nouvelles chargées d'opération.

1.5 OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN ET RESTAURATION IMMOBILIERE DE LORMONT

L'OPAH RU ORI est un dispositif permettant aux propriétaires occupants et bailleurs de bénéficier (sous conditions) de subventions pour la rénovation de leur logement.

Le volet ORI est un outil coercitif permettant de prescrire des travaux rendus obligatoires au regard de l'état de vétusté des immeubles.

La prospection et l'animation de cette opération qui avait débuté en milieu d'exercice 2013, s'est poursuivie tout au long de l'année 2014.

Les conclusions de l'étude ORI ont été présentées au Conseil municipal de la Ville de Lormont qui les a validées.

1.6 LA REOLE / CENTRE ANCIEN

InCité a réalisé une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage à la commune afin de constituer le dossier de demande de financement THIR ORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux ou sous Opération de Restauration Immobilière).

Ce dossier a ensuite été déposé par la commune auprès des services de l'Agence National d'Amélioration de l'Habitat afin d'être présenté en Commission nationale de l'habitat indigne. La Commune a été retenue au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des centres anciens.

1.7 GESTION LOCATIVE ET CONSTRUCTION PATRIMONIALE

L'année 2014 a été une année importante en termes de développement patrimonial :

- 64 logements ont été livrés : Jasminea, Saint James, Dumercq et Buhan
- La préparation de 2 opérations : 69 logements de l'opérateur Pilot Counord et 34 logements au Grand Parc de l'opérateur Argo

L'année a aussi été marquée par un contrôle MILOS (Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social) qui a mobilisé les équipes. Les conclusions primaires du rapport laissent apparaître une bonne gestion de la part d'InCité et un respect des règles afférentes au logement social.

Afin de renforcer les équipes de gestion du parc locatif, il est à noter l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice début décembre 2014 au sein du service.

Cette collaboratrice était antérieurement en charge de la gestion et de la maintenance du parc locatif dans le cadre de la Concession d'aménagement sur la commune de Sainte Eulalie.

2. CHANGEMENTS DE METHODE COMPTABLE

Conformément aux règles comptables générales, les charges financières supportées durant la phase de construction des opérations en cours sont désormais incorporées au coût de production des immeubles. L'incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux.

Afin d'impacter uniquement le résultat financier, le montant de cette incorporation au titre de 2014 figure en transfert de charges financières pour un montant de 72 482 €.

3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Économie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés de l'ANC. Plus particulièrement, pour les conventions publiques d'aménagement et concessions d'aménagement, le règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été appliqué. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et des SEM d'aménagement) a également été respecté.

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES

1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Immobilisations incorporelles

196 817 €

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31-12-14 sont constituées principalement par :

a) Des logiciels acquis	45 332 €
b) Des études Chaufferie	71 270 €
c) Des acomptes versés au titre des derniers modules du progiciel "Sned Global Software " non encore mis en service	29 209 €
d) Des acomptes versés relatifs à une nouvelle opération Caudéran Tassigny, en cours d'études actuellement	51 006 €

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

Les études sont amorties en linéaire sur 6 ans.

2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

2.1 IMMOBILISATIONS DE DROIT COMMUN

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : (L : Linéaire ; D : Dégressif ; E : Exceptionnel).

Immobilisations corporelles	Amortissement pour dépréciation
Inst Tech, matériel et outillage	20 % L
Installations générales, agencés, aménagés	20 % L
Matériel de transport	20 % L
Matériel de bureau et informatique	33.33 % L
Mobilier	12.5 % L

2.2 IMMEUBLES SUR SOL PROPRE

a) Activité de gestion locative de logements : Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles

INCITÉ a procédé à l'application, le 1^{er} janvier 2005, de la nouvelle réglementation relative aux actifs.

La décomposition et les durées d'amortissement retenues (mode linéaire) ont été les suivantes :

Composant	Durée d'amortissement
COMPOSANTS DE BASE	
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité (Terrasse)	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
COMPOSANTS AJOUTES	
Aménagements intérieurs divers	
<i>Intérieurs divers</i>	15 ans
<i>Portes intérieures palières blindées</i>	30 ans
<i>Ventilation</i>	50 ans
<i>Colonnes montantes</i>	25 ans
<i>Dépenses logements Handicapés</i>	15 ans
Electricité	25 ans
Plomberie-Sanitaire	20 ans
Ascenseurs	50 ans
Etanchéité des petites terrasses privatives	20 ans

b) Activité de gestion locative de bureaux et commerces : Règles de décomposition et d'amortissement des immobilisations corporelles

A ce jour, les bureaux ou locaux commerciaux faisant l'objet d'une opération spécifique ou en pied d'immeuble ne sont pas décomposés. Ils sont amortis sur une durée de 25 ans.

c) Règles d'évaluation des immobilisations corporelles

CHARGES FINANCIÈRES

Les charges financières supportées par la société pendant la phase de construction des immobilisations sont désormais incorporées au coût de production des immeuble. L'incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux.

PRODUCTION IMMOBILISÉE

Aucune rémunération interne n'est intégrée au coût de production des opérations de construction immobilisée.

d) Intérêts compensateurs

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites à l'actif du bilan pour un montant de 135 840 € correspondent aux intérêts compensateurs sur prêts locatifs aidés afférents aux prêts locatifs aidés, comptabilisés au compte : 481 330 « intérêts compensateurs à partir du 01.01.1994 ».

Cette méthode est prévue à l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 qui autorise les organismes visés à l'article L 411-2 du CCH ainsi que les SEM pour leurs logements conventionnés, à constater en charges différées les montants des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2-3 et 5 de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société a crédité le compte de charges différées pour un montant de 77 891 €, par le débit du compte 686 830 "dotations aux amortissements" pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans les annuités d'emprunts de la période.

2.3 IMMOBILISATIONS EN COURS

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS 1 534 048 €

Les immobilisations en cours à fin 2014 sont les suivantes :

Honoraires et études diverses Ilot Counord	483 244 €
Honoraires et études diverses 19 rue des Pontets	341 750 €
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	709 054 €
	<hr/>
	1 534 048 €

3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES 1 713 053 €

PLACEMENTS 1 699 431 €

Le portefeuille financier est constitué par :

1) Des souscriptions de parts sociales de 71 431 €

2) Des titres immobilisés

* Bons à Moyen Terme 1 628 000 €

1 699 431 €

DÉPÔTS DE GARANTIE 13 622 €

Il s'agit principalement :

1) Des avances de fonds de roulement versés dans le cadre de la CPA Sainte Eulalie : 12 972 €

2) Dépôts de garantie divers : 650 €

13 622 €

4. VALEURS D'EXPLOITATION

4.1 CONVENTIONS PUBLIQUES D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

Il convient de noter que l'application du règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été réalisée sur la base :

- du projet de bilan de clôture (Centre Historique Bordeaux)
- du bilan prévisionnel annexé à la convention (nouvelle concession Centre Ville Bordeaux 2)
- du compte Rendu Annuel aux Collectivités Locales (CRACL) 2014 transmis au concédant (Sainte Eulalie)

Les charges de l'année 2014 des trois opérations spécifiques d'aménagement, sont toutes enregistrées sous le radical "605-5" de façon à les isoler des autres charges de l'exploitation d'InCité.

Elles s'élèvent respectivement à 4 132 282 € (CPA Bordeaux 1), 19 357 661 € (Concession Bordeaux 2) et 2 860 007 € (Sainte Eulalie) et ont donc été enregistrées au débit de ces comptes par le crédit de "variation d'encours 713 880" afin d'assurer la neutralité au niveau du résultat d'InCité.

Les recettes 2014 pour ces deux opérations d'aménagement sont également comptabilisés dans des comptes spécifiques dont le radical est "705-5".

Elles s'élèvent pour:

Le centre historique Bordeaux à	24 930 572 €
Le centre historique Bordeaux 2 à	2 357 787 €
L'opération Sainte-Eulalie à	6 259 500 €
	<hr/>
	33 547 859 €

		Bordeaux Centre Historique	Bordeaux Centre Historique 2	Sainte Eulalie	Total
Concédant	1	Ville de Bordeaux	Ville de Bordeaux	Ville de Sainte Eulalie	
Date de signature convention	2	15/07/2002	01/06/2014	12/01/2006	
Date expiration convention	3	30/06/2014	31/05/2020	30/09/2015	
Prise en charge résultat	4	concedant	concessionnaire	concedant	
Résultat prévisionnel hors part. concedant	5	-15 107 021	-13 351 433	-1 579 793	-30 038 247
Participation concedant à terminaison	6	15 107 021	13 351 433	1 579 793	30 038 247
Cumul dépenses	7	66 796 829	19 304 321	22 590 430	108 691 580
Cumul recettes	8	51 689 807	1 767 181	18 421 406	71 878 394
Participation concedant	9	17 883 888	4 200 000	1 579 793	23 663 681
Stock 31-12	10	0	16 946 534	454 743	17 401 277
Provision charges	11	0	0	0	0
Neutralisation résultat	12	-2 776 867	-3 609 394	2 237 321	-4 148 940
Participation à recevoir	13	-2 776 867	9 151 433	0	6 374 566

(a)

(a) Les chiffres liés à la participation intègrent également la participation CUB de 3 069 704 €. Opération en clôture

1. Nom de la collectivité contractante
2. Date signature de la convention par la semi et le concedant
3. Date d'expiration de la convention
4. Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concedant, concessionnaire, risques partagés)
5. Résultat de l'opération hors participation du concedant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
6. Participation du concedant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
7. Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12
8. Montant du cumul des produits hors participations du concedant comptabilisés au 31/12
9. Montant des participations du concedant comptabilisées au 31/12
10. Montant du stocks de concessions d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus)
11. Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas où les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
12. Montant du compte 482 (débitaire (participation à recevoir) ou créditeur au 31/12 (participation perçue d'avance))
13. Participation du concedant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

4.2 TRANSFERT DE CHARGES VERS LES OPERATIONS

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur les opérations selon les modalités définies par les conventions de concessions.

Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2014 :

⇒ Rémunération CPA Bordeaux	:	450 000.00 Euros
⇒ Rémunération Bordeaux 2	:	462 499.99 Euros
⇒ Rémunération CPA Sainte Eulalie	:	184 335.00 Euros

4.3 STOCKS D'EN-COURS DE PRODUCTION

Le montant figurant au bilan sous la rubrique en-cours de production correspond aux coûts engagés pour la réalisation des opérations en propre (coûts internes et frais financiers compris).

4.4 TABLEAU DE VARIATION DES STOCKS ET CONTROLE DE LA PRODUCTION STOCKEE

Nature des stocks	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant Brut fin d'exercice	
Matières premières et approvisionnement				0	
TOTAL 1					
En cours de production de biens					
* Conventions publiques d'aménagement					
- Dépenses	82 497 802	26 296 610		108 794 412	
- Coût de revient estimé des cessions (à déduire)	57 841 419	33 551 716		91 393 135	
TOTAL 2a	24 656 384	-7 255 107	0	17 401 277	
* Autres opérations					
- Dépenses	142 774			142 774	
- Dépréciation (à déduire)	142 774			142 774	
TOTAL 2b	0	0	0	0	
TOTAL 2 (2a + 2b)	24 656 384	-7 255 107	0	17 401 277	
En cours de production de service					
TOTAL 3			0	0	
Stocks produits finis					
TOTAL 4			0		
Autres stocks					
TOTAL 5					
TOTAL GENERAL	1+2+3+4+5	24 656 384	-7 255 107	0	17 401 277
* Correction produits CPA			-3 857		
* Compte Production stockée			-7 251 249		

Un terrain d'une superficie totale de 91 a 89 ca situé sur la commune de Mérignac pour un montant de 142 774 € appartient à InCité depuis l'absorption de la SAEMICO en 1996.

Une dépréciation pour ce terrain a été constituée en 2006.
Elle est maintenue en 2014.

5. CRÉANCES

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles ont, le cas échéant, été dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Des provisions pour créances douteuses ont été systématiquement pratiquées pour :

- les locataires « congés » partis avec une dette supérieure à 100€
La provision varie de 50 à 100 % de la dette en fonction de l'analyse individuelle des comptes locataires débiteurs. À titre d'information complémentaire, les dettes inférieures à 100 € Pour les locataires partis, ont été soldées directement en perte.
- les locataires « présents », qui font l'objet d'une poursuite judiciaire ou extrajudiciaire (sauf si les engagements pris ou les procédures s'exécutent strictement).

6. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières sont composées de SICAV et FCP pour 199 342 €

7. DISPONIBILITÉS

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 4 091 802 € figurent au 31/12/2014 des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 18 393 € répartis de la façon suivante :

Livret "B" InCité Caisse d'Épargne	18 297 €
Livret "B" Incité Crédit Municipal	96 €
	<hr/>
	18 393 €

8. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions sont comptabilisées dès la signature de l'accord (arrêté de subvention).

Les subventions d'investissement sont amorties et reprises au même rythme que le composant structure, ou au rythme de chacun des composants lorsque ces subventions peuvent directement y être rattachées.

9. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

9.1 PROVISIONS POUR RISQUES

Les provisions pour litiges, risques et charges sont comptabilisées conformément au règlement CRC 2000-06 sur les passifs ; elles sont évaluées en tenant compte du risque maximal pesant sur l'entreprise, en intégrant les éléments connus jusqu'à la date d'arrêté des comptes et en appliquant le principe de prudence.

9.2 PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

La provision pour gros entretien figurant au bilan est calculée en retranchant du solde de l'année précédente les reprises de l'exercice et en ajoutant la dotation de l'exercice.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses effectuées (coût provisoire supérieur au coût réel) et sur les dépenses à annuler.

La dotation de l'exercice est déterminée en concertation avec le service technique en fonction d'un plan de travaux à entreprendre détaillé sur cinq ans.

() L'estimation du montant des travaux est faite sur la base de devis demandés aux fournisseurs, soit à partir d'une estimation effectuée par le service technique basée sur des tarifs connus réactualisés.*

9.3 PROVISION POUR ABONDEMENT

Consécutivement à l'accord d'intéressement du 21 mai 2014, la provision pour abondement au plan d'épargne d'entreprise s'élève pour 2014 à	117 414 €
La provision du forfait social sur abondement soit (20%) s'élève à	23 483 €
La provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement s'élève à	8 555 €
	149 452 €

9.4 PROVISION POUR MEDAILLES DU TRAVAIL

Dans le cadre des règles sur le passif, il est depuis 2004 obligatoire d'enregistrer une provision pour "médaille du travail" correspondant aux versements probables liés aux salariés présents dans l'entreprise.

Au 31/12/2014, elle s'élève à 42 633 €.

10. DETTES FINANCIÈRES**Emprunts**

La situation des emprunts au 31/12/2014 se présente de la façon suivante :

	Restant dû au 31/12/13	Réalisations 2014	Remboursements 2014	Restant dû au 31/12/2014
Siège Victor Hugo	1 707 437 €		139 902 €	1 567 535 €
Activité bailleur	27 249 640 €	3 617 997 €	1 612 006 €	29 255 631 €
CPA Bordeaux 1	11 500 000 €		11 500 000 €	0 €
CPA Bordeaux 2		15 000 000 €		15 000 000 €
CPA Sainte-Eulalie	2 299 513 €	2 500 000 €	2 299 513 €	2 500 000 €
	42 756 589 €	21 117 997 €	15 551 420 €	48 323 166 €

11. ENGAGEMENTS HORS BILAN• Emprunts

Les emprunts contractés pour le financement des opérations d'aménagement et de logement social sont généralement garantis par les collectivités territoriales contractantes dans le cadre de limites fixées par le législateur.

Au 31 décembre 2014, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

	Restant dû au 31/12/14	Dont part du CRD garantie	Dont part du CRD non garantie
Siège Victor Hugo	1 567 535 €	783 767 €	783 767 €
Activité bailleur	29 255 631 €	22 075 414 €	7 180 217 €
CPA Bordeaux 1	0 €		
CPA Bordeaux 2	15 000 000 €	15 000 000 €	0 €
CPA Sainte-Eulalie	2 500 000 €	2 500 000 €	0 €
	48 323 166 €	40 359 181 €	7 963 984 €

Parmi les dettes financières long terme figurent des emprunts liés aux opérations de CPA elles même présentées en stocks. Les stocks étant rattachés à l'actif circulant, il y a lieu de déduire ces dettes financières, pour le calcul du fonds de roulement.

• Nantissements

Gage de compte d'instruments financiers en garantie du paiement des sommes dues au titre de l'emprunt souscrit pour le financement des travaux de réhabilitation du centre commercial du grand parc à Bordeaux.

Montant nominal de l'emprunt	3 880 000 €
Capital restant dû l'emprunt au 31/12/14	2 981 894 €
Montant des instruments financiers	1 628 000 €

- Indemnités de fin de carrière

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

Le montant total des droits acquis réactualisés (charges sociales comprises) s'élève à 169 518 € au 31/12/14. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 134 023.11 €.

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

L'évaluation a été calculée selon les modalités prévues par l'accord d'entreprise.

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

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

12. AUTRES INFORMATIONS

12.1 DROIT INDIVIDUEL A LA FORMATION

Droits individuels à la formation	Valeur d'heures de formation
Cumul des droits acquis par les salariés au cours de l'exercice	76
Cumul n'ayant pas fait l'objet d'une demande des salariés	4 659

12.2 CREDIT D'IMPOT POUR LA COMPETITIVITE ET L'EMPLOI

Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) s'élève pour 2014 à 71 567 €. Il a été comptabilisé en moins des charges de personnel selon la recommandation de l'ANC.

Le CICE a été calculé sur l'ensemble des rémunérations versées aux salariés intervenant sur les activités soumises à l'IS de la SEM au cours de l'année 2014 qui n'excèdent pas 2,5 fois le SMIC multiplié par un taux de 6 %.

Ce crédit d'impôt a contribué à l'embauche, au sein de la direction de l'aménagement, de deux collaboratrices en contrat à durée indéterminée. Il a permis également à la société de poursuivre sa politique d'investissement.

IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Reevaluation	Acquisit apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	4 740		
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	548 797		47 797
Terrains	2 195 441		454 746
	<i>Dont composants</i>		
Constructions sur sol propre	27 438 655		9 188 863
Constructions sur sol d'autrui	33 477 090		677 532
Const. Install. générales, agencements, aménagements	100 831		2 142
Install. techniques, matériel et outillage industriels	14 405		
Installations générales, agencements, aménagements	60 602		
Matériel de transport	14 243		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	300 421		68 154
Emballages récupérables et divers	15 584		
Immobilisations corporelles en cours	5 684 616		3 468 502
Avances et acomptes	79 974		1 079 191
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	69 381 863		14 939 131
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	81 435		
Autres titres immobilisés	1 628 000		
Prêts et autres immobilisations financières	1 397 469		650
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 106 905		650
TOTAL GENERAL	73 042 304		14 987 578

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT			4 740	
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES		39 921	556 673	
Terrains			2 650 187	
Constructions sur sol propre			36 627 518	
Constructions sur sol d'autrui	271 332		33 883 290	
Constructions, installations générales, agencements			102 973	
Installations techn., matériel et outillages industriels		773	13 632	
Installations générales, agencements divers		705	59 897	
Matériel de transport		1 029	13 213	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		95 269	273 307	
Emballages récupérables et divers			15 584	
Immobilisations corporelles en cours	8 328 124		824 994	
Avances et acomptes		450 111	709 054	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 599 456	547 888	75 173 650	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		10 004	71 431	
Autres titres immobilisés			1 628 000	
Prêts et autres immobilisations financières	1 384 498		13 622	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 384 498	10 004	1 713 053	
TOTAL GENERAL	9 983 954	597 813	77 448 115	

AMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	4 740			4 740
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	366 533	33 244	39 921	359 856
Terrains				
Constructions sur sol propre	10 842 939	883 437		11 726 376
Constructions sur sol d'autrui	16 623 516	941 059		17 564 575
Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts	100 831	11		100 842
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12 948	318	773	12 493
Installations générales, agencements et aménagements divers	60 602		705	59 897
Matériel de transport	14 010	233	1 029	13 213
Matériel de bureau et informatique, mobilier	240 780	32 380	95 152	178 008
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	27 895 627	1 857 438	97 660	29 655 404
TOTAL GENERAL	28 266 899	1 890 682	137 582	30 020 000

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode degressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode degressif	Amort.fisc. exception.	
FRAIS ETBL AUT. INC.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	213 731		77 891	135 840
Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges	192 786 643 598	157 781 521 851	158 482 349 164	192 085 816 285
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	836 384	679 632	507 646	1 008 370
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations	 142 774 151 201	 144 248	 63 414	 142 774 232 035
DEPRECIATIONS	293 975	144 248	63 414	374 809
TOTAL GENERAL	1 130 359	823 879	571 060	1 383 179
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		823 879	571 060	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

CREANCES ET DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	13 622	13 622	
Clients douteux ou litigieux	292 887	292 887	
Autres créances clients	705 876	705 876	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	80	80	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	54 190	54 190	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	222 428	222 428	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	470 059	470 059	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	1 221 375	1 221 375	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	4 966 196	4 966 196	
Charges constatées d'avance	2 477 991	2 477 991	
TOTAL GENERAL	10 424 704	10 424 704	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an - 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	573 788	573 788		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	47 764 448	5 146 290	18 057 063	24 561 095
Emprunts et dettes financières divers	1 245 203	699 828	47 958	497 417
Fournisseurs et comptes rattachés	993 290	993 290		
Personnel et comptes rattachés	308 353	308 353		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	396 894	396 894		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	670 655	670 655		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	50 007	50 007		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 021 122	1 021 122		
Groupe et associés				
Autres dettes	1 041 527	1 041 527		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	6 386 261	6 386 261		
TOTAL GENERAL	60 451 547	17 288 014	18 105 021	25 058 513
Emprunts souscrits en cours d'exercice	21 117 997			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	15 551 420			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

**DIFFERENCES D'EVALUATION SUR
ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT**

<i>Sincks (hors valeur ajoutée)</i>	<i>Valeur bilan</i>	<i>Prix marché</i>	<i>Provision</i>
TOTAL			

<i>Valeurs mobilières de placement</i>	<i>Valeur bilan</i>	<i>Prix marché</i>	<i>Provision</i>
CDN, FCP et SICAV INCITE	199 342	478 389	
TOTAL	199 342	478 389	

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2014

PRODUITS A RECEVOIR	3 084 146
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	
418100 CLIENT FACT A ETABLIR	45 213
418500 LOC EXCEDENT CHAR S. PROVISION	27 340
	17 874
AUTRES CREANCES	
438700 ORG SOC PDTS A RECEVOIR	3 034 339
448700 ETAT PTS A RECEVOIR	2 701
468700 DEBITEURS PDTS A RECEVOIR	1 224
	3 030 413
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS	
518700 INT COURUS A RECEVOIR	4 594
	4 594
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	3 084 146

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2014

CHARGES A PAYER	
	1 567 340
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	573 788
168842 INT COUR ET N EC. CDC	136 801
168843 INT COUR ET N EC. I.COMP.	135 840
168845 INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG	261 977
168847 INT COUR ET N EC DEXIA	18 831
168848 INT COUR ET N EC. C COOP	12 801
168849 INT COUR ET N EC. LCL	3 160
168881 INT COUR ET N EC. ASTRIA	1 891
168882 INT COUR ET N EC. GIC	746
168885 INT COUR ET N EC. CILSO	1 741
DETTES FOURNISSEURS CPTES RATTACH	258 730
408000 FOURNISSEURS FACT N PARVENUE	258 730
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	187 280
408400 FRS IMMOB FACT N PARVENUES	187 280
DETTES FISCALES ET SOCIALES	516 892
428200 DETTES PROV CONGES PAYES ET RTT	181 840
428600 PERS.AUTRES CHARGES A PAYER	126 408
438200 CHARG SOC CONGES PAYES ET RTT	86 170
438600 ORG SOC CH A PAYER	88 669
448200 CH FISCALES CONGES PAYES ET RTT	23 639
448600 ETAT CH A PAYER -AUTR COLLEC	10 166
AUTRES DETTES	30 649
468600 CREDITEURS CH. A PAYER	30 649
TOTAL DES CHARGES A PAYER	1 567 340

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

(Hors impact des neutralisations de résultats des concessions d'aménagement)

	31/12/2014
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	240 670
CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION	240 670
486000 Charges constatées d'avance	240 670
TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	240 670

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<i>Nature des charges</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Pénalités, amendes fiscales, pénales	18	671200
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	10 808	671800/678800
Valeur nette comptable mises au rebut	116	675000
		0
TOTAL	10 942	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montant</i>	<i>Imputation au compte</i>
Pénalités sur achats	2 400	771100
Rentrée sur créances amorties	3 395	771400
Produits exceptionnels sur régularisations de charges communes	19 281	771800
Produits exceptionnels divers	9 793	771800
Produits sur cessions des éléments d'actif	117	775000
Reprise quote-part de subvention d'investissement	150 689	777000
		0
Régl coeff TVA 2013	6 461	778800
TOTAL	192 136	

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 31/12/2014	Total 31/12/2013	%
ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL	11 400,00		11 400,00	11 014,00	3,5%
Loyers	8 659,00		8 659,00	8 265,00	
Récupération charges locatives	2 716,00		2 716,00	2 696,00	
Refacturations	3,00		3,00	4,00	
Livraison chauffage	22,00		22,00	49,00	
CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 1	24 930,00		24 930,00	6 520,00	282,4%
Ventes et récupérations de charges	821,00		821,00	354,00	
Ventes AST et locaux	2 926,00		2 926,00	3 054,00	
Transfert nouvelle concession	15 930,00		15 930,00		
Subventions-Participations	5 044,00		5 044,00	3 097,00	
Divers	209,00		209,00	15,00	
CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2	2 358,00		2 358,00		
Ventes et récupérations de charges	1 664,00		1 664,00		
Ventes AST et locaux	89,00		89,00		
Subventions-Participations	591,00		591,00		
Divers	14,00		14,00		
CPA SAINTE EULALIE	6 259,00		6 259,00	6 118,00	2,3%
Ventes et récupérations de charges	359,00		359,00	204,00	
Ventes AST et locaux				626,00	
Subventions-Participations	5 898,00		5 898,00	5 130,00	
Divers	2,00		2,00	158,00	
ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE SERVICES	620,00		620,00	531,00	
Mandats	7,00		7,00	9,00	
Prestations de services	595,00		595,00	505,00	
Divers	18,00		18,00	17,00	
TOTAL	45 567,00		45 567,00	24 183,00	88,4%

REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

<i>Repartition</i>	<i>Résultat avant impôt</i>	<i>Impôt dû</i>	<i>Résultat net après impôt</i>
Résultat courant	367 032	170 405	196 627
Résultat exceptionnel à court terme	181 194	16 875	164 319
RESULTAT COMPTABLE	548 226	187 280	360 946

SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

<i>Rubriques</i>	<i>Montant</i>
IMPOT DU SUR : Provisions réglementaires : Provisions pour hausse de prix Subventions d'investissement	260 092
TOTAL ACCROISSEMENTS	260 092
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR : Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) : Autres A déduire ultérieurement :	163 293
TOTAL ALLEGEMENTS	163 293
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	96 799

IMPOT DU SUR :	
CREDIT A IMPUTER SUR :	
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

<i>Catégories de titres</i>	<i>Nombre de titres</i>			<i>Valeur nominale</i>
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	6 500			36,00

EFFECTIF MOYEN

<i>EFFECTIFS</i>	<i>Personnel salarié</i>	<i>Personnel à disposition de l'entreprise</i>
CADRES	16	
AGENTS DE MAITRISE	15	
EMPLOYES	16	
TOTAL	47	

D-2015/703
Bordeaux Métropole Aménagement (BMA). Rapport d'activité
et financier de l'exercice clos le 31/12/2014. Information

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

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole Aménagement est une Société d'Economie Mixte Locale d'aménagement dont la Ville de Bordeaux détient 43,75% du capital au 31 décembre 2014, les autres actionnaires principaux étant Bordeaux Métropole (12,91% du capital) et la Caisse des Dépôts et Consignations (15,72%).

Pour rappel, le 3 février 2014, la Ville de Bordeaux a acquis, 30% des actions de la société, détenues préalablement par Bordeaux Métropole. Le pourcentage de participation au capital de la Ville est alors passé de 13,75% à 43,75% et celui de Bordeaux Métropole de 42,91% à 12,91%.

Par ailleurs, en 2014, le Conseil Départemental de la Gironde a cédé la totalité de ses actions à BMA, soit 8 000 actions et l'établissement de crédit GE Money Bank, filiale du groupe américain General Electric, a également cédé ses 32 actions à BMA. Le Conseil d'Administration du 4 mars 2015 de BMA a alors décidé de consulter l'ensemble de ses actionnaires pour leur proposer l'acquisition, à la valeur nominale unitaire de 15,24 €, des 8 032 actions cédées, temporairement acquises par BMA.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux du 26 octobre 2015 a autorisé l'acquisition d'un nombre d'actions proportionnel à sa participation au capital de BMA, soit 3.514 actions. A l'issue de ce rachat, la participation de la Ville passe à 45,105 % du capital de BMA.

De plus, suite au départ du Conseil Départemental de la Gironde, un siège d'administrateur était vacant. Au regard des 45,105 % du capital que la Ville de Bordeaux détient, BMA a proposé à la Ville de Bordeaux de désigner un administrateur supplémentaire représentant la Ville, ce qui fait passer le nombre d'administrateurs représentant la Ville de Bordeaux de 5 à 6 sièges sur un total de 16.

Bordeaux Métropole a présenté à son Conseil un point sur la situation financière 2014 de la société BMA sur la base des derniers comptes arrêtés. L'objet de ce rapport est de vous présenter les principaux éléments de cette analyse que la Ville partage.

En résumé, la situation financière de BMA est saine. Les années 2013 et 2014 sont des années de transition, où la SEM a dû investir tant sur le plan foncier, que sur le plan des études et des moyens humains en vue des nouveaux programmes.

SITUATION FINANCIERE EN 2014

BMA est une SEM d'aménagement intervenant comme mandataire ou assistant à maître d'ouvrage d'opérations de constructions publiques ou privées.

La SEM peut être concessionnaire d'opérations publiques d'aménagement, mais également conduire directement pour son propre compte des opérations privées d'intérêt général et enfin réaliser des études d'urbanisme et de programmation.

L'activité de la société

La valeur des opérations traitées par la société représente le montant TTC des dépenses réalisées toutes opérations confondues (mandats, opérations propres et opérations d'aménagement urbain). Il est un indicateur du volume d'activité de BMA, en forte hausse depuis 2010, en pointe en 2012, en baisse en 2013 puis à nouveau en hausse en 2014.

Valeur des opérations traitées : concessions, mandats et opérations propres (en M€)	
2009	35,11
2010	51,82
2011	80,01
2012	113,55
2013	87,15
2014	106,60

En 2014, la valeur des opérations traitées est de 106,6 M€ soit en hausse de 22 % par rapport à l'exercice 2013.

Analyse du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires global s'établit en 2014 à 4,064 M€ soit en baisse de 8,2 % comparé à 2013 et équivalent à la moitié du chiffre d'affaires dégagé en 2012.

En termes de nature d'activité, il se répartit de la manière suivante :

Répartition du Chiffre d'affaires par nature d'activité (en K€)	2 012	2 013	2 014	évol 2013/2012 %	évol 2014/2013 %	évol 2014/2013 K€
Rémunérations sur mandats	3 360	2 814	2 969	-16,2%	5,5%	155
Études	61	25	373	-59,2%	1390,4%	348
Rémunérations issues des opérations et des études (fonctionnement)	3 421	2 839	3 342	-17,0%	17,7%	503
Études sur opérations propres		165	0			
Cessions immobilières	3 285	619	780	-81,2%	26,1%	161
Produits d'activités annexes et autres produits	63	117	6	86,5%	-94,9%	-111
Location logements étudiants	591	606	609	2,5%	0,5%	3
Chiffre d'affaires hors concessions	7 360	4 346	4 737	-40,9%	9,0%	391
Participation des collectivités et établissements public de coopération intercommunale (EPCI) aux concessions	2 384	80	-673	-96,6%	-942,5%	-753
Chiffre d'affaires	9 745	4 426	4 064	-54,6%	-8,2%	-363

Source 2014 : document CA du 04/03/2015 - rapport de gestion - p.233

En termes de secteur d'activité, le chiffre d'affaires de BMA de 2014 est constitué par :

- la maîtrise d'ouvrage déléguée pour 3 342 K€ (en hausse de 17,7 % comparées à 2013),
- les opérations propres pour 1 395 K€ avec des cessions immobilières pour 780 K€, des locations de logements étudiants pour 609 K€, et des produits d'activités annexes pour 6 K€,
- les études et concessions d'aménagement pour -673 K€. Suite à une régularisation de produits en 2014, le montant de la participation des collectivités est devenu négatif.

Hors concessions, le chiffre d'affaires global s'établit en 2014 à 4,737 M€ et progresse de 9% par rapport à 2013.

Le compte de résultat 2014

En 2014, le compte de résultat de la SEM se présente comme suit :

BMA - Compte de Résultat - En K€	2 012	2 013	2 014	évol 2013/2012 %	évol 2014/2013 %	évol 2014/2013 K€
Rémunérations sur concessions	160	165	259	3,1%	56,8%	94
Etudes	61	25	0	-59,2%	-100,0%	-25
Rémunérations sur mandats	3 360	2 814	2 969	-16,2%	5,5%	155
<i>Conseil régional</i>	2 875	2 609	2 836	-9,3%	8,7%	226
<i>Communauté Urbaine</i>	0					0
<i>Ville de bordeaux</i>	0					0
<i>Autres collectivités et privés</i>	484	205	134	-57,7%	-34,7%	-71
Recettes sur opération SAS BASTIDE NIEL		216	357		65,6%	141
Recettes sur opérations propres	19 468	2 798	9 985	-85,6%	256,9%	7 188
Loyers logements étudiants	591	606	615	2,5%	1,4%	8
Transferts de charges	28	26	78	-8,6%	201,8%	52
Autres produits	11	7	43	-39,9%	533,9%	36
<i>dont reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges</i>	188	191	380	1,3%		
Produits d'exploitation	23 680	6 656	14 306	-71,9%	114,9%	7 649
<i>Activité des concessions</i>	4 663	1 023	3 306	-78,1%	223,3%	2 284
Produits d'exploitation par activité	28 342	7 679	17 612	-72,9%	129,3%	9 933
Frais de personnel	-2 560	-3 058	-3 110	19,4%	1,7%	-52
Frais divers de gestion	-148	-169	-171	14,2%	1,1%	-2
Services extérieurs	-239	-238	-274	-0,4%	15,3%	-36
Dépenses d'opérations propres	-19 501	-2 153	-9 816	-89,0%	355,9%	-7 663
<i>Acquisition parking</i>	-440	0	0	-100,0%		0
<i>Acquisitions foncières et frais de notaire</i>	-18 338	-356	-6 507	-98,1%	1726,0%	-6 150
<i>Sous-traitance sur opérations propres</i>	-723	-1 797	-3 310	148,5%	84,2%	-1 513
Locaux (loyers, charges, entretien réparations)	-210	-278	-252	32,5%	-9,4%	26
Impôts et taxes	-137	-171	-203	25,4%	18,7%	-32
Dotations aux amortissements et provisions (hors concessions)	-416	-342	-305	-17,7%	-11,0%	37
<i>dont dotations aux amortissements sur immobilisations</i>	-304	-322	-303	5,9%	-5,7%	18
<i>dont dotations aux provisions sur actif circulant</i>	0	0	-1			
<i>dont dotations aux provisions pour risques et charges</i>	-112	-21	0			
Variation de stock sur immeuble	220	-220	0	-200,0%	-100,0%	220
Charges d'exploitation	-22 990	-6 629	-14 131	-71,2%	113,2%	-7 502
<i>Activité des concessions</i>	-4 663	-1 023	-3 306	-78,1%	223,3%	-2 284
Charges d'exploitation par activité	-27 653	-7 652	-17 437	-72,3%	127,9%	-9 785
Résultat d'exploitation	690	27	175	-96,1%	545,5%	148
Produits financiers	1 698	1 702	1 468	0,2%	-13,8%	-234
<i>dont reprises aux amortissements et provisions</i>	0	0	0			
Charges financières	-460	-360	-356	-21,9%	-1,1%	4
<i>dont dotations aux amortissements et provisions</i>	0	0	0			
Résultat financier	1 238	1 342	1 112	8,5%	-17,1%	-230
Résultat courant	1 927	1 369	1 287	-28,9%	-6,0%	-82
Produits exceptionnels	26	74	36	183,1%	-50,9%	-38
<i>dont prod. Except. Sur opération en capital</i>	26	26	26			
<i>dont reprises sur provisions et transferts de charges</i>	0	0	10			
Charges exceptionnelles	-74	-40	-207	-46,7%	422,9%	-167
<i>dont ch. Except. Sur opération en capital</i>	0	0	0			

<i>dont dotations aux amortissements et provisions</i>	0	0	-200			
Résultat exceptionnel	-48	34	-171	-170,9%	-599,3%	-205
Résultat comptable avant IS	1 879	1 404	1 117	-25,3%	-20,4%	-287
Impôt sur les sociétés	-697	-461	-345	-33,9%	-25,2%	116
Résultat net	1 182	943	772	-20,2%	-18,1%	-171

Source 2014 : document CA du 04/03/2015 - rapport de gestion - p.243

Outre la progression du chiffre d'affaires hors concessions, les recettes d'exploitation hors concessions s'élèvent en 2014 à 14,306 M€ contre 6,66 M€ en 2013. Ce doublement résulte essentiellement de l'évolution particulière des recettes sur opérations propres qui sont passées de 2,798 K€ en 2013 à 9,985 K€ en 2014 et représentent 70 % des recettes en 2014. La progression des recettes sur opérations propres de 7,2 K€ est le reflet notamment de l'acquisition foncière faite par BMA fin 2014 sur l'îlot bassin à flot (la Fourrière).

Les charges de fonctionnement hors concessions s'élèvent à 14,131 M€ en 2014 contre 6,63 M€ en 2013 et concernent à 70 % des opérations propres avec l'acquisition foncière pour 6,5 M€ fin 2014 de l'îlot bassin à flot (la Fourrière) et l'augmentation de 1,5 M€ de la sous-traitance.

22 % des charges de fonctionnement hors concessions concernent des dépenses de personnel. Après une hausse de 18,4 % en 2012 et 19,4 % en 2013, les charges de personnel progressent de 1,7 % en 2014. Pour rappel, ont été recrutés 3 salariés en 2012 et 6 salariés en 2013. Une croissance de 5,8 % est prévue en 2015 pour poursuivre le renforcement de l'effectif prévu sur les concessions et notamment la ZAC Bastide Niel.

Il en découle un renforcement du résultat d'exploitation avec un résultat d'exploitation dégagé en 2014 de 175 K€ moins tendu qu'en 2013 (27 K€), mais qui reste très en deçà de celui de 2012 (690 K€).

Le résultat financier fléchit à 1 112 K€ en 2014 (-17,1 % par rapport en 2013) mais demeure fort.

Le résultat exceptionnel, hors impôt sur les sociétés (IS), devient négatif en 2014 : -171 K€, contre 34 K€ en 2013.

Ainsi le résultat net comptable dégagé en 2014 est de 772 K€, en baisse de 171 K€ soit -18,1% par rapport à 2013.

Le bilan 2014

Le bilan de BMA se présente comme suit :

BMA - Bilan - En K€	2 012	2 013	2 014	évol 2013/2012 %	évol 2014/2013 %	évol 2014/2013 K€
ACTIF						
Actif immobilisé	14 657	14 402	15 139	-1,7%	5,1%	737
Actif circulant	105 085	116 575	103 884	10,9%	-10,9%	-12 692
<i>dont Stock</i>	<i>21 199</i>	<i>23 381</i>	<i>36 635</i>	<i>10,3%</i>	<i>56,7%</i>	<i>13 254</i>
<i>dont Créances Mandants</i>	<i>4 583</i>	<i>4 516</i>	<i>7 020</i>	<i>-1,5%</i>	<i>55,5%</i>	<i>2 504</i>
<i>dont Trésorerie (disponibilités et VMP)</i>	<i>74 403</i>	<i>79 768</i>	<i>50 009</i>	<i>7,2%</i>	<i>-37,3%</i>	<i>-29 759</i>
PASSIF						
Capitaux propres	12 658	13 574	14 320	7,2%	5,5%	746
<i>dont capital social</i>	<i>3 946</i>	<i>3 946</i>	<i>3 946</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0</i>
<i>dont résultat de l'exercice</i>	<i>1 182</i>	<i>943</i>	<i>772</i>	<i>-20,2%</i>	<i>-18,1%</i>	<i>-171</i>
<i>dont subvention d'investissement</i>	<i>1 079</i>	<i>1 054</i>	<i>1 028</i>	<i>-2,3%</i>	<i>-2,5%</i>	<i>-26</i>

Provisions pour risques et charges	1 133	1 094	787	-3,4%	-28,1%	-308
<i>dont provision engagement retraite</i>	<i>609</i>	<i>630</i>	<i>587</i>	<i>3,4%</i>	<i>-6,8%</i>	<i>-43</i>
<i>dont autres</i>	<i>524</i>	<i>465</i>	<i>200</i>	<i>-11,3%</i>	<i>-57,0%</i>	<i>-265</i>
Dettes financières	10 878	19 965	27 496	83,5%	37,7%	7 531
<i>dont dettes financières moyen et long terme</i>	<i>10 543</i>	<i>10 341</i>	<i>10 134</i>	<i>-1,9%</i>	<i>-2,0%</i>	<i>-207</i>
Dettes fournisseurs, fiscales et sociales	15 612	14 129	18 181	-9,5%	28,7%	4 052
Dettes mandants	76 015	78 196	53 786	2,9%	-31,2%	-24 410
Produits constatés d'avance	3 447	4 018	4 453	16,6%	10,8%	435
Total Bilan	119 742	130 977	119 023	9,4%	-9,1%	-11 954

Source 2014 : document AG du 18/03/2015 -bilan - p.1 et 2

En 2014, les fonds propres de BMA s'étoffent de 5,5% pour représenter 14,32 M€.

Le **taux de rentabilité** (résultat net sur capital social) fléchit à 19,6 % en 2014 (à comparer avec 23,9 % en 2013 et 30 % en 2012).

Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent à 787 K€ à fin 2014 ; elles couvrent les indemnités de fin de carrière (587 K€) et la couverture d'un risque latent (200 K€) lié aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC Mérignac centre-ville, au risque du concessionnaire.

Les **dettes financières** ont augmenté significativement en 2013 puis à nouveau en 2014, passant respectivement de 10,9 M€ (2012) à 20 M€ (2013) puis 27,5 M€ (2014) en raison de découverts de trésorerie de 9,3 M€ en 2013 et de 15,7 M€ en 2014 accordés par la CDC sur les opérations propres. Le niveau des dettes financières à moyen et long terme reste quant à lui stable avec 10,1 M€ à fin 2014.

Les **dettes globales** inscrites au bilan, regroupant les dettes financières, les dettes fournisseurs, les dettes mandants et les produits constatés d'avance, s'allègent de 12 M€, passant de 116,3 M€ en 2013 à 103,9 M€ en 2014.

Il en résulte un **taux de surface financière (rapport des capitaux propres sur le total bilan)** qui s'améliore : 12 % en 2014 comparé à 10,4 % en 2013.

La trésorerie nette de la SEM décroît de moitié en 2014 (34,3 M€) par rapport à l'exercice précédent (70,5 M€) mais elle demeure à un niveau satisfaisant. La liquidité totale, représentant la trésorerie nette après déduction des intérêts à recevoir et des concours bancaires courants, suit la même tendance.

Trésorerie	2 012	2 013	2 014	évol 2013/2012 %	évol 2014/2013 %	évol 2014/2013 K€
Valeurs mobilières de placement (VMP)	56 577	60 290	41 079	6,6%	-31,9%	-19 211
Disponibilités	17 826	19 477	8 929	9,3%	-54,2%	-10 548
Trésorerie active	74 403	79 768	50 009	7,2%	-37,3%	-29 759
Concours bancaires courants	0	9 290	15 708			
Trésorerie passive	0	9 290	15 708			
Trésorerie nette	74 403	70 478	34 301	-5,3%	-51,3%	-36 177
- Intérêts courus à recevoir	1 448	2 169	747			
Liquidité totale	72 955	68 309	33 553			

Les perspectives de l'exercice 2015

Les perspectives de BMA pour l'exercice 2015, présentées au Conseil d'Administration du 4 mars 2015, sont en baisse comparées aux résultats de l'exercice 2014 avec un résultat d'exploitation attendu de 108 K€ et un résultat net attendu de 495 K€ (soit -35,8%).

Pour votre complète information, vous trouverez ci-après les comptes annuels et le rapport de gestion de la société. Je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en prendre acte.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

MME TOUTON. -

Autre information. BMA. Ce qui a caractérisé l'année 2014 c'est le rachat d'actions appartenant à la Métropole par la Ville. L'acquisition de ces nouvelles actions fait que le pourcentage de participation de la Ville au capital de BMA est passé de 13,75% à 45,10% en 2015.

La situation financière de BMA est saine. Les années 2013 et 2014 sont des années de transition consacrées à investir de façon importante sur du foncier et sur des études.

L'activité de la société est en forte hausse depuis 2010.

En 2014 la valeur des opérations traitées est de plus 106 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires est en légère baisse. Il s'élève à environ 4 millions d'euros.

La trésorerie nette de la SEM décroît, mais reste à un niveau satisfaisant.

M. LE MAIRE. -

M. DUCHENE

M. DUCHENE. -

Monsieur le Maire pour rappeler les membres du conseil d'administration de BMA.

Représentant la Ville de Bordeaux :

Elizabeth TOUTON, Maribel BERNARD, Jérôme SIRI, Emilie KUZIEW, Delphine JAMET.

Delphine JAMET et Mariel BERNARD siégeront en janvier pour le prochain conseil d'administration. Ce sont de nouvelles élues.

Concernant Bordeaux Métropole :

Bernard JUNCA, Emmanuelle AJON, Jacques MANGON comme titulaire et Jacques BOUTHERE comme suppléant.

Concernant la Ville de Mérignac : M. TRIJOLET

Concernant la Ville d'Arcachon : M. CHANSAREL

M. LE MAIRE. -

Donc Mme AJON siège bien au titre de Bordeaux Métropole.

Pas d'observations sur ce rapport d'activité ?

C'était une simple information.

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

38 rue de Cursol
CS 80010
33001 BORDEAUX CEDEX

Rapports du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2014

COMMISSARIAT
AUX COMPTES
AUDIT
CONSEIL

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

Philippe Lassus
Michel Delbast
Geneviève Labit
Frederic Gimenez

38 rue de Cursol
CS 80010
33001 BORDEAUX CÉDEX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 4 en page 10 de l'annexe précisant les effets de la loi du 20 juillet 2005 sur les opérations d'aménagement.

2 – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les notes 3.1 et 4 de l'annexe précisent les trois cadres juridiques au travers desquels votre société réalise son activité et décrit les traitements comptables particuliers qui leur sont liés

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe ; nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Nous avons examiné les hypothèses sur la base desquelles les éléments prévisionnels relatifs aux opérations d'aménagement ont été établis et nous nous sommes assurés que les estimations retenues reposaient sur des procédures fiables de détermination des résultats à terminaison sans nous prononcer sur la réalisation effective de ces dernières

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

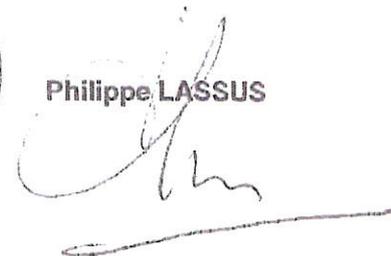
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait au Bouscat, le 4 mars 2015

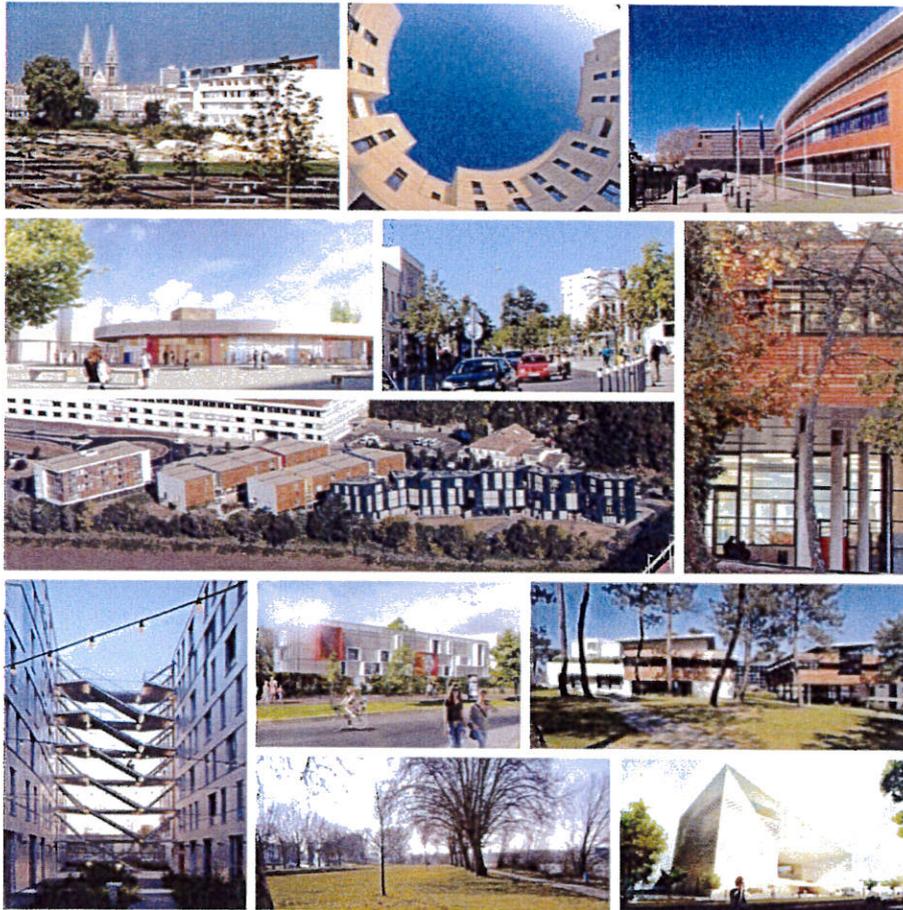
SCP Cabinet LASSUS et Associés

Frédéric GIMENEZ  

Philippe LASSUS 

COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS AU 31 Décembre 2014



BILAN
COMPTE DE RESULTAT
BILAN PAR ACTIVITE
COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIVITE
REGLES ET METHODES COMPTABLES

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements	31/12/2014	31/12/2013
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	87 419	87 419	0	1 937
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	563 535		563 535	563 535
Constructions	11 676 508	1 174 923	10 501 585	10 767 841
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	326 501	195 209	131 292	145 706
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	1 075 000		1 075 000	55 000
Créances rattachées à des participations	2 748 900		2 748 900	2 748 900
Autres titres immobilisés	118 636		118 636	118 636
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	16 596 499	1 457 551	15 138 948	14 401 554
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	36 634 673		36 634 673	23 380 616
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				499 301
Avances et acomptes versés sur commandes	9 993 098		9 993 098	8 146 363
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	4 498 274	1 399	4 496 875	2 582 620
Autres créances	2 521 419		2 521 419	1 932 940
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	41 079 225		41 079 225	60 290 225
(dont actions propres :)				
Disponibilités	8 929 390		8 929 390	19 477 375
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	228 985		228 985	265 946
ACTIF CIRCULANT	103 885 065	1 399	103 883 666	116 575 384
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	120 481 563	1 458 950	119 022 613	130 976 939

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2014	31/12/2013
Capital social ou individuel (dont versé : 3 945 518)	3 945 518	3 945 518
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	394 552	394 552
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	8 180 549	7 237 729
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	771 933	942 820
Subventions d'investissement	1 027 662	1 053 700
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	14 320 214	13 574 319
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	786 616	639 714
Provisions pour charges		454 579
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	786 616	1 094 293
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	26 116 594	19 907 266
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	11 672	11 672
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 367 500	46 038
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 959 835	13 108 954
Dettes fiscales et sociales	1 221 433	1 020 003
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	53 785 845	78 196 000
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	4 452 905	4 018 394
DETTES	103 915 783	116 308 327
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	119 022 613	130 976 939

Résultat de l'exercice en centimes

771 933,39

Total du bilan en centimes

119 022 613,39

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	780 000		780 000	618 787
Production vendue de services	3 283 847		3 283 847	3 807 565
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	4 063 847		4 063 847	4 426 351
Production stockée			13 168 860	2 927 542
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			379 502	318 541
Autres produits			47	6 783
PRODUITS D'EXPLOITATION			17 612 256	7 679 217
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				220 000
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			11 432 063	1 546 814
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			2 452 753	2 328 654
Impôts, taxes et versements assimilés			198 459	171 528
Salaires et traitements			1 975 088	1 878 123
Charges sociales			1 067 594	1 107 544
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			303 269	321 568
Sur immobilisations : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dotations aux provisions			1 399	
Pour risques et charges : dotations aux provisions				76 597
Autres charges			6 702	1 288
CHARGES D'EXPLOITATION			17 437 327	7 652 117
RESULTAT D'EXPLOITATION			174 929	27 101
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				14 023
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			1 467 848	1 687 907
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			1 467 848	1 701 929
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			355 522	359 624
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			355 522	359 624
RESULTAT FINANCIER			1 112 326	1 342 306
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			1 287 256	1 369 406

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2013</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		47 687
Produits exceptionnels sur opérations en capital	26 038	26 038
Reprises sur provisions et transferts de charges	10 150	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	36 188	73 725
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 806	39 550
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	200 000	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	206 812	39 550
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(170 624)	34 175
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	344 698	460 761
TOTAL DES PRODUITS	19 116 292	9 454 872
TOTAL DES CHARGES	18 344 359	8 512 051
BENEFICE OU PERTE	771 933	942 820

AU 31 DECEMBRE 2014

	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Retraitement comptes réciproques/ Mandats et liaisons financières	Total
Capital souscrit non appelé IMMOBILISATIONS INCORPORELLES Frais d'établissement Frais de recherche et de développement Concessions, brevets et droits similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Avances et acomptes sur immo. Incorporelles IMMOBILISATIONS CORPORELLES Terrains Constructions Installations techniques, matériel, outillage Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Avances et acomptes IMMOBILISATIONS FINANCIERES Autres participations Créances rattachées à des participations Titres de participations Prêts Autres immobilisations financières				563 535 10 501 585		563 535 10 501 585 131 292 1 075 000 2 748 900 118 636
ACTIF IMMOBILISE	4 073 828			11 065 120		15 138 947,88
STOCK ET EN COURS En cours de production de biens Avances et acomptes versés sur commandes CREANCES Créances clients et comptes rattachés Mandants Autres créances DIVERS Valeurs mobilières de placement Disponibilités Charges constatées d'avance	3 283 1 828 706 41 079 225 8 929 390 228 985	9 708 837 433 962 254 065 190 053 113 561	4 841 695 68 554 1 519 119 577	31 792 978 212 425 890 160 129 018	-113 561	36 634 673 9 993 098 4 496 875 254 065 2 267 354 41 079 225 8 929 390 228 985
ACTIF CIRCULANT	55 240 823	10 700 477	5 031 345	33 024 581	-113 561	103 883 665
Primes de remboursement des obligations						
Comptes de liaison	18 485 173	57 875 581	352 258	1 944 795	-78 657 807	
TOTAL GENERAL	77 799 824	68 576 059	5 383 602	46 034 496	-78 771 368	119 022 613

AU 31 DECEMBRE 2014

	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Retraitement comptes réciproques/ Mandats et liaisons financières	Total
CAPITAUX PROPRES						
Capital social	3 945 518					3 945 518
Réserve légale	394 552					394 552
Report à nouveau	8 198 636			-18 087		8 180 549
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	562 235			209 698		771 933
Subventions d'investissement				1 027 662		1 027 662
Provisions réglementées						
CAPITAUX PROPRES	13 100 940			1 219 274		14 320 214
Provisions pour risques	786 616					786 616
Provisions pour charges						
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	786 616					786 616
DETTES FINANCIERES						
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				26 116 594		26 116 594
Emprunts et dettes financières divers			11 672			11 672
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				1 367 500		1 367 500
DETTES D'EXPLOITATION						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	117 485		439 383	16 402 967		16 959 834
Mandats		47 928 152				47 928 152
Dettes fournisseurs de l'activité en mandats		1 157 158				1 157 158
Dettes sur rémunération (activité en mandats)		2 225 019				2 225 019
Dettes fiscales et sociales	1 221 432		1			1 221 433
DETTES DIVERSES						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						
Autres dettes	2 287 156	67 167	121 297	-104		2 475 516
COMPTES DE REGULARISATION						
Produits constatés d'avance	113 561		4 452 905		-113 561	4 452 905
DETTES	3 739 633	51 377 496	5 025 258	43 886 957	-113 561	103 915 783
Comptes de liaison	60 172 634	17 198 563	358 345	928 265	-78 657 807	
TOTAL GENERAL	77 799 824	68 576 059	5 383 602	46 034 496	-78 771 368	119 022 613

	Fonctionnement	Mandats	Concessions	Opérations propres	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION					
Ventes de terrains				780 000	780 000
Prestations de services	3 341 884		-672 633	614 596	3 283 847
MONTANT DU CHIFFRE D'AFFAIRES	3 341 884		-672 633	1 394 596	4 063 847
Production stockée	-15 580		3 979 008	9 205 431	13 168 860
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	379 502				379 502
Autres produits	47				47
PRODUITS D'EXPLOITATION	3 705 853		3 306 376	10 600 028	17 612 256
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			3 306 376	8 125 687	11 432 063
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements.)					
Autres achats et charges externes	754 775			1 697 978	2 452 753
Impôts, taxes et versements assimilés	190 804			7 655	198 459
Salaires et traitements	1 975 088				1 975 088
Charges sociales	1 067 594				1 067 594
DOTATIONS D'EXPLOITATION					
Sur immobilisations: dotations aux amortissements	37 013			266 256	303 269
Sur immobilisations: dotations aux provisions					
Sur actif circulant : dotations aux provisions	1 399				1 399
Pour risques et charges : dotations aux provisions					
Autres charges	1 685			5 017	6 702
CHARGES D'EXPLOITATION	4 028 358		3 306 376	10 102 593	17 437 327
RESULTAT D'EXPLOITATION	-322 505			497 434	174 929
PRODUITS FINANCIERS					
Autres intérêts et produits assimilés	1 467 744			104	1 467 848
PRODUITS FINANCIERS	1 467 744			104	1 467 848
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilés	41 644			313 878	355 522
CHARGES FINANCIERES	41 644			313 878	355 522
RESULTAT FINANCIER	1 426 100			-313 774	1 112 326
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	1 103 595			183 661	1 287 256
Produits exceptionnels sur opérations de gestion					
Produits exceptionnels sur opérations en capital				26 038	26 038
Reprise sur provisions et transfert de charges	10 150				10 150
PRODUITS EXCEPTIONNELS	10 150			26 038	36 188
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 806				6 806
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6				6
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	200 000				200 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES	206 812				206 812
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-196 662			26 038	-170 624
Impôts sur les bénéfices	344 698				344 698
TOTAL DES PRODUITS	5 183 747		3 306 376	10 626 169	19 116 292
TOTAL DES CHARGES	4 621 512		3 306 376	10 416 471	18 344 359
BENEFICE OU PERTE	562 235			209 698	771 933

Règles et méthodes comptables

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par l'article 121-1 et 121-2 et suivants du Plan comptable général 2014.

Le bilan de l'exercice clos le 31/12/2014 dont le total est de 119 022 613,39 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat de 771 933,39 € ont été établis selon les dispositions du guide comptable professionnel des Sociétés d'Économie Mixte Locales Immobilières (activités de construction et d'aménagement) conformément à l'avis du Conseil National de la Comptabilité.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. La totalité des pages de ce document est de 21.

1 - PRESENTATION COMPTABLE DES OPERATIONS

La comptabilité des différentes opérations est tenue individuellement, cette comptabilité sectorielle étant reliée à la société par un compte de liaison.

2 - PRINCIPES GENERAUX

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de régularité et d'image fidèle, conformément aux hypothèses de base suivante :

- a) – Continuité de l'exploitation
- b) – Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- c) – Indépendance des exercices.
- d) – Conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 ainsi que des règlements ANC 2014-03 relatifs à la réécriture du plan comptable général s'appliquent de droit aux Sociétés d'Économie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Options prises dans le cadre de l'application des nouvelles règles comptables :

Les nouvelles règles comptables relatives à la définition, la comptabilisation, et à l'évaluation des actifs (CRC, règlement 04-06), n'ont pas trouvé à s'appliquer dans les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2014.

L'entité a identifié des immobilisations décomposables.

L'entité n'a pas formulé d'option sur les points suivants au titre desquels elle n'était pas concernée pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005 :

- les frais de constitution, de transformation, et de premier établissement
- les frais d'augmentation de capital, de fusion et de scission
- les droits de mutation, honoraires, commissions ou frais d'actes sur immobilisations incorporelles et corporelles

- les droits de mutation, honoraires, commissions ou frais d'actes sur titres de participation et titres de placement immobilisés
- les coûts de développement
- les composants de 2^{ème} catégorie et les provisions pour grosses révisions

3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

3.1 - Caractéristiques des conventions passées entre la Société et les Collectivités Territoriales

L'activité de la société est réalisée au travers de trois cadres juridiques :

- Réalisation d'opérations en propre : à ce titre la société est amenée à appréhender intégralement selon la méthode dite de l'avancement, les pertes et profits pouvant résulter de cette activité. Dans l'hypothèse où le résultat prévisionnel d'une opération, cumulé à fin d'affaire et retraité des résultats déjà appréhendés, des dotations prévisionnelles aux provisions pour grosses réparations et après prise en considération de la valeur résiduelle à fin d'opération de l'ensemble immobilier, amène à constater un résultat à terminaison déficitaire, une provision pour pertes à terminaison est comptabilisée en provisions pour risques et charges.
- Réalisation d'opérations en tant que mandataire de collectivités : le traitement comptable de ces opérations obéit aux règles ordinaires en la matière.
- Opérations d'aménagement concédées : compte tenu des dispositions en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2000, un résultat intermédiaire est déterminé en cours de réalisation en fonction du stade d'avancement de chaque opération. La comptabilisation, chez le concessionnaire, des opérations d'aménagement concédées, diffère suivant qu'elles sont réalisées aux risques et profits du concédant ou du concessionnaire.

Afin de respecter les principes comptables spécifiques, chaque opération de mandat, de concession et patrimoniale fait l'objet d'une situation établie en fin d'exercice et donne le cumul des mouvements intervenus depuis son ouverture, même si celle-ci est antérieure au début de l'exercice.

3.2 – Immobilisations

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

L'entité a identifié une immobilisation décomposable. Elle concerne une construction de 234 logements pour étudiants gérés par le CROUS. Les composants de cette construction sont amortis tant sur le plan comptable qu'au plan fiscal suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'usage de la profession.

-Structure du bâtiment et ouvrages assimilés	60 ans
-Menuiseries extérieures	30 ans
-Chauffages collectifs	30 ans
-Étanchéité	18 ans
-Électricité	30 ans
-Plomberie et sanitaire	30 ans
-Ascenseur	18 ans

Les frais de financement de cette construction sont comptabilisés jusqu'au 29 juillet 2010, date d'achèvement des travaux, dans le coût de chaque composant de la construction proportionnellement pour un montant de 154 132,51€

Tant sur le plan comptable qu'au plan fiscal, les amortissements sont calculés, sans considération de la valeur résiduelle, suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'usage en l'absence de décomposition :

- Logiciel	1 ans
- Matériel de bureau et matériel informatique	3 ans
- Mobilier de bureau	10 ans

- 3.3 – Participations, autres titres immobilisés et valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée du montant de la différence.

- 3.4 – Valeurs d'exploitation

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation résultent des dispositions du Plan Comptable Général.

- 3.5 – Postes Clients

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

Les clients et comptes rattachés soit 4 498 274 euros représentent :

- les appels de fonds auprès des collectivités sur les opérations en mandat : 433 961 €
- Clients : 3 172 633 €
- Clients sur opération en concession : 1 519 €
- Autres clients sur opérations propres : 890 160 €

- 3.6 – Transfert de charges vers les opérations.

Le poste transfert de charges dans le compte de résultat Fonctionnement comprend les remboursements forfaitaires des frais de fonctionnement de la société sur les concessions d'aménagement. Cette imputation est calculée en pourcentage des recettes et dépenses de chaque opération.

Au titre de l'exercice 2014, les transferts de charges s'élèvent à :

* sur les dépenses et les cessions 259 053 Euros.

4 – METHODE COMPTABLE APPLIQUEE SUR LES OPERATIONS EN CONCESSION D'AMENAGEMENT URBAIN

Un changement de méthode réglementaire est intervenu sur l'année 2000 quant à la comptabilisation des opérations en concession d'aménagement.

Les comptes des opérations d'aménagement sont établis et présentés en fonction de l'avis du CNC (Conseil National de la Comptabilité) n° 99.05 du 18/3/99, adapté en fonction des données suivantes :

- Conventions de concession conclues antérieurement à la loi n° 2005-809 : ces conventions mettant le risque à la charge du seul concédant, le résultat de l'opération n'a pas d'incidence sur les résultats de la SEML

Le résultat intermédiaire provisoire déterminé en cours de concession est neutralisé.

- Conventions de concession conclues à compter du 20 Juillet 2005 et conformément à la loi n° 2005-809 : les opérations engagées sont réalisées aux risques du concessionnaire

Dès que la société en a connaissance, la totalité de la perte globale probable résultant d'un contrat de concession d'aménagement, travaux modifiables et non déterminables exclus, est constatée sous la forme d'une provision pour risques de pertes à terminaison.

A la clôture de l'exercice, une seule opération est réalisée aux risques du concessionnaire :

ZAC « Centre-ville de Mérignac »

Conformément à l'avis n° 99.05 du CNC, la méthode comptable est la suivante:

- la comptabilisation des charges engagées au compte de stocks 38 intitulé « en-cours de concession d'aménagement » en cours d'année,
- l'inscription de ces mouvements au compte de charges concerné par le crédit du compte de variation d'en-cours de concession,
- la comptabilisation des recettes réalisées en compte de produits de l'exercice,
- la détermination du coût de revient cumulé des éléments cédés, en rapportant le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participation reçue ou à recevoir de la Collectivité Territoriale concédante, au montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participation reçue ou à recevoir de la Collectivité Territoriale concédante,
- la détermination du résultat intermédiaire provisoire de la concession, calculé globalement depuis l'origine de l'opération, correspondant à la différence entre le montant des cessions augmenté le cas échéant des participations reçues de la Collectivité Territoriale concédante et le coût de revient estimé des éléments cédés.

Les comptes annuels sont présentés sur la base des CRAC arrêtés au 31 décembre 2014 non encore approuvés par la Collectivité.

L'annexe est désormais complétée d'un tableau de détermination du résultat intermédiaire et des engagements des concédants. Il est présenté, convention par convention, un état des réalisations au niveau des charges, des produits et une estimation des prévisions tant en coûts à engager qu'en participation à recevoir.

a) ZAC Cœur de Bastide à Bordeaux

	Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain Z.A.C. CŒUR DE BASTIDE	2014	2013
(a)	Montant des coûts engagés	35 506 853	35 165 656
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions calculé à partir du % d'avancement	35 506 853	35 620 236
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)		454 580
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	25 070 669	25 070 371
(e)	Montant des participations comptabilisées	10 436 185	10 549 865
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	0	0
	Participation à recevoir		
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-10 436 185	-10 549 864

b) ZAC du Centre-Ville de Saint Médard-en-Jalles

	Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain Z.A.C. CŒUR DE JALLES	2014	2013
(a)	Montant des coûts engagés	9 567 533	9 567 533
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions	9 567 534	9 567 534
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)	1	1
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	3 327 342	3 327 342
(e)	Montant des participations comptabilisées	6 283 495	6 283 495
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	-43 303	-43 303
	Participation à recevoir		
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-6 240 191	-6 240 191

c) ZAC « Quai Chaigneau Bichon »

	Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain Z.A.C. QUAI CHAIGNEAU BICHON	2014	2013
(a)	Montant des coûts engagés	1 897 676	1 897 676
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions	1 897 676	1 897 676
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)	0	0
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	1 728 937	1 728 937
(e)	Montant des participations comptabilisées	188 626	188 626
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	-19 723	-19 887
	Participation à recevoir	0	0
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-168 739	-168 739

d) ZAC « Centre-ville de Mérignac »

	Annexe aux comptes annuels, opération d'aménagement urbain ZAC Centre-ville de Mérignac	2014	2013
(a)	Montant des coûts engagés	10 137 630	7 114 602
(b)	Evaluation des coûts de revient des cessions	5 442 346	5 659 746
(c)	Provision pour charges prévisionnelles (b-a)		
(d)	Montant des produits comptabilisés hors participation	3 275 577	3 196 208
(e)	Montant des participations comptabilisées	6 556 483	6 556 483
(f)	Montant des régularisations comptables liées à la neutralisation du résultat intermédiaire pour les opérations neutralisation du résultat intermédiaire aux risques et profits du concédant (b-d-e)	-4 389 715	-4 092 945
	Participation à recevoir		
	Montant du résultat de l'opération prévisionnel à terminaison	-6 161 984	-6 161 983

Le résultat prévisionnel à terminaison de la ZAC « Centre-ville de Mérignac » est couvert par l'engagement de la collectivité dont la participation totale est fixée à 6 161 K€. Une provision a été constatée dans les comptes sociaux pour un montant de 200 000 € pour risques liés aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC du centre-ville de Mérignac au risque du concessionnaire.

5-COMPLEMENT D'INFORMATION RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Acquisit., apports	Cession	Fin d'exercice
FRAIS D'ETABLISSEMENT, DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	87 419			87 419
Terrains	563 535			563 535
Constructions sur sol propre	11 676 508			11 676 508
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales, agencements, aménagements				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements, aménagements	21 714			21 714
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	286 065	20 669	1 946	304 787
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	12 547 821	20 669	1 946	12 566 544
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 803 900	1 020 000		3 823 900
Autres titres immobilisés	118 636			118 636
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	2 922 536	1 020 000		3 942 536
TOTAL GENERAL	15 557 776	1 040 669	1 946	16 596 499

A) TITRES DE PARTICIPATION

En l'absence de liquidité réelle, les titres de participation restent comptabilisés selon la méthode du coût historique, excluant la plus-value réalisée (314 089 €) suite à la fusion-absorption du 11 février 2005 de la société Bordeaux Parc Auto par la Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux, cet échange de titres ne correspondant pas à une opération commerciale.

La SCI BMA Cursol a été constituée par acte notarié le 25 février 2010 et a acquis un terrain 38 rue de Cursol à la société BMA le même jour pour un montant 2 449 648 €. La participation de BMA dans la SCI BMA-Cursol est de 55%. L'objet social de cette filiale est la construction et la gestion d'un patrimoine en cours de construction situé 38 rue de Cursol à Bordeaux. L'avance financière accordée par BMA à cette filiale est de 2 695 000 € au 31 décembre 2014 dans le cadre d'un pacte d'associés.

Prise de participation pour un montant de 1 020 000 € dans le capital de la Société Anonyme Simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel en cours de constitution à la date de la clôture des comptes de BMA. Cette participation a été autorisée par le CA de BMA le 18 juin 2014. Par acte notarié, les statuts de la SAS d'aménagement Bastide Niel ont été signés le 6 et le 7 janvier 2015. Le capital social de cette filiale de 2 000 000€ est réparti à hauteur de 51% pour BMA et 24,50% pour chacun des deux associés, la SA d'HLM DOMOFRANCE et l'OP d'Habitat AQUITANIS .L'objet social de cette filiale est la réalisation de la ZAC Bastide Niel, le siège social est domicilié sis 38, rue de Cursol à Bordeaux.

52 - ETAT DES AMORTISSEMENTS.

L'amortissement économique a été pratiqué sous la forme linéaire. Il n'a été pratiqué ni amortissement dérogatoire, ni amortissement exceptionnel.

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>fin d'exercice</i>
FRAIS ETABLIS, RECHERCHE, DEVELOPMT AUTRES IMMO. INCORPORELLES	85 482	1 937		87 419
Terrains				
Constructions sur sol propre	908 667	266 256		1 174 923
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions inst. générales, agencements				
Installations techniques, matériel et outillage				
Installations générales, agencements	2 867	2 171		5 038,88
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	159 205	32 911	1 946	190 170
Emballages récupérables, divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 070 740	301 338	1 946	1 370 132
TOTAL GENERAL	1 156 222	303 275	1 946	1 457 551

53 – ETAT DES PROVISIONS

PROVISIONS

<i>Rubriques</i>	<i>Début d'exercice</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Fin d'exercice</i>
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Implantations étrangères avant 01/01/92 Implantations étrangères après 01/01/92 Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour grosses réparations Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges	1 094 293	200 000	507 677	786 616
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	1 094 293	200 000	507 677	786 616
Provisions sur immobilisations incorporelles Provisions sur immobilisations corporelles Provisions sur titres mis en équivalence Provisions sur titres de participation Provisions sur autres immobilis. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation		1 399		1 399
PROVISIONS POUR DEPRECIATION		1 399		1 399
TOTAL GENERAL	1 094 293	200 000	507 677	788 015
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles		1 399 200 000	497 527 10 150	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Une reprise sur provision de 43 K€ a été constatée sur l'exercice, afin de mettre à niveau le montant des engagements de l'entreprise avec le nouveau régime d'indemnité de fin de carrière mis en place par le Conseil d'Administration du 03 septembre 2007. Le montant total de l'engagement retraite porte la provision à 587 K€.

54 - ETAT DES CREANCES

<i>ETAT DES CREANCES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'un an</i>
Créances rattachées à des participations	2 748 900	53 900	2 695 000
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	4 498 274	4 498 274	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	4 417	4 417	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	150 538	150 538	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 773 776	1 773 776	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	592 689	592 689	
Charges constatées d'avance	228 985	228 985	
TOTAL GENERAL	9 997 578	7 302 578	2 695 000
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

55- ETAT DES DETTES

<i>ETAT DES DETTES</i>	<i>Montant brut</i>	<i>1 an au plus</i>	<i>plus d'1 an,-5 ans</i>	<i>plus de 5 ans</i>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	15 708 801	15 708 801		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	10 407 793	277 003	954 919	9 175 871
Emprunts et dettes financières divers	11 672	11 672		
Fournisseurs et comptes rattachés	16 959 835	3 812 284	13 147 551	
Personnel et comptes rattachés	269 927	269 927		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	351 554	351 554		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	534 085	534 085		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	65 866	65 866		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	53 785 845	53 785 845		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	4 452 905	4 452 905		
TOTAL GENERAL	102 548 283	79 269 942	14 102 470	9 175 871
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	201 916			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

56 - STOCKS ET EN-COURS

Ventilation des stocks par nature d'opération et informations sur charges et produits financiers stockés

NATURE DE L'OPERATION	VALEUR BRUTE (hors Charges ou produits financiers) au 31/12/2014	Charges financières stockés au 31/12/2014	Produits financiers stockés au 31/12/2014	Provision pour dépréciation	VALEUR BRUTE (Charges ou produits financiers compris) au 31/12/2014
Opérations patrimoniales	31 505 533	287 445		0	31 792 978
Opérations en concession	4 786 700	332 684	277 690	0	4 841 695
TOTAL	36 292 234	620 129	277 690	0	36 634 673

57 - ETATS DES PRODUITS A RECEVOIR

SOCIETE : B.M.A. PRODUIT A RECEVOIR AU 31/12/2014	Montant
Intérêts courus à recevoir sur créances rattachées à des participations	53 900
Clients factures à établir	3 059 372
Divers produit à recevoir	7 617
Intérêts courus à recevoir	747 230
Intérêts courus à recevoir des opérations en mandat	145 604
TOTAL	4 013 723

58- ETAT DES CHARGES A PAYER

SOCIETE : B.M.A. CHARGES A PAYER AU 31/12/2014	Montant
Intérêts courus sur emprunts	66 793
Fournisseurs factures non parvenues	445 492
Dettes des opérations sur rémunérations à facturer et divers produits	2 040 780
Dettes sociales et fiscales	426 937
Intérêts courus à payer sur opérations propres COI	104 777
Intérêts courus à payer sur opérations en mandat	145 604
TOTAL	3 230 383

59 - CAPITAL SOCIAL

Le capital s'élève à 3 945 517,77 Euros et est représenté par 258 809 actions de 15,24 Euros.
Il se répartit de la manière suivante :

ACTIONNAIRES		MONTANT	%
COLLECTIVITES	VILLE BORDEAUX	1 726 058	43,75%
	CUB	509 378	12,91%
	AUTRES COLLECTIVITES	109 763	2,78%
AUTRES	CDC	620 147	15,72%
	AUTRES	980 170	24,84%
TOTAL		3 945 518	100,00%

60 – REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

<i>Répartition</i>	<i>Résultat avant impôt</i>	<i>Impôt dû</i>	<i>Résultat net après impôt</i>
Résultat courant	1 287 255	401 573	885 682
Résultat exceptionnel à court terme	(170 624)	(56 875)	(113 749)
Résultat exceptionnel à long terme			
Participations des salariés aux fruits de l'expansion			
Créance d'impôt à raison des bénéfices fiscaux antérieurs			
RESULTAT COMPTABLE	1 116 631	344 698	771 932

61 – VENTILATION DU CHIFFRE D’AFFAIRES

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>Total 31/12/2014</i>	<i>Total 31/12/2013</i>
Participation des collectivités	-673 383		-673 383	79 931
Cessions immobilières	780 000		780 000	618 787
Produits d'activités annexes	6 018		6 018	117 055
Locations logements étudiants et divers produits rattachés	609 328		609 328	606 367
Rémunérations (m. ouvrage déléguée)	3 341 884		3 341 884	2 813 957
Etudes (maîtrise ouvrage déléguée)				25 000
Études sur opération propre				165 255
TOTAL	4 063 847		4 063 847	4 426 352

62 – EFFECTIF MOYEN

<i>Effectifs</i>	<i>Personnel salarié</i>
Cadres	26
Employés	8
TOTAL	34

63 – SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

<i>Rubriques</i>	<i>Montant</i>
IMPOT DU SUR : Provisions réglementaires : Provisions pour hausse de prix Provisions pour fluctuation des cours Provisions pour investissements Amortissements dérogatoires Subventions d'investissement	Néant
TOTAL ACCROISSEMENTS	
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR : Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) : Provision non déductible sur la participation d'effort construction Provision non déductible sur contribution sociale additionnelle	2 982
TOTAL ALLEGEMENTS	2 982
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	(2 982)

IMPOT DU SUR : Plus-values différées	
CREDIT A IMPUTER SUR : Provision non déductible sur indemnité fin de carrière	195 539
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	(195 539)

6 -ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

61 – ENGAGEMENTS FINANCIERS RECUS

Garantie sur prêt PLS accordée par la Communauté Urbaine de Bordeaux pour un montant de 6 213 244 € (construction logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide).

Garantie sur prêt PHARE accordée par la Communauté Urbaine de Bordeaux pour un montant de 4 957 897 € (construction logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide).

62 – ENGAGEMENTS DONNES

Garantie hypothécaire au bénéfice de la Communauté Urbaine de Bordeaux de l'immeuble de logements étudiants – Îlot D2 ZAC Cœur de Bastide.

Garantie donnée par une sureté réelle sur l'opération Santé Navale : inscription en privilège du vendeur pour montant de 12 600 000 € jusqu'au 30 juin 2018.

63 - REMUNERATION DES DIRIGEANTS SOCIAUX

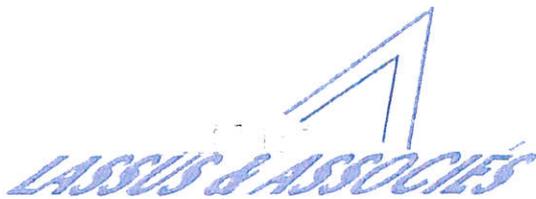
La rémunération des organes de direction n'est pas fournie car cela conduirait indirectement à communiquer une rémunération individuelle.

64 - EFFECTIF MOYEN

Trente-cinq personnes y compris le Directeur Général de la Société.

7 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Dénomination sociale	Capital	Q.P Détenue	Val. brute des titres	Prêts, avances et cautions	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux Propres		Val. nette des titres		Résultat
Filiales à + plus de 50% Comptes arrêtés au 31 décembre 2014					
SCI BMA-CURSOL 38, rue de Coursol 33000 Bordeaux	100 000 231 073	55%	55 000 55 000	2 695 000	752 374 76 721
Participations (10% à 50%) Comptes arrêtés au 31 décembre 2013					
Société des Grands Garages Parking de Bordeaux Place de la Ferme de Richemont 33075 Bordeaux cedex	520 136 3 045 829	27,35%	118 635 118 635	Néant	2 528 729 20 970



COMMISSARIAT
AUX COMPTES
AUDIT
CONSEIL

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT

38 rue de Cursol - CS 80010
33001 BORDEAUX CEDEX

Philippe Lassus
Michel Delbast
Geneviève Labit
Frédéric Gimenez

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

**Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2014**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés, ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de Commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de Commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 225-30 du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 – Location immobilière auprès de la SCI « BMA CURSOL »

Nature et objet :

- Dans le cadre d'un bail commercial du 22 décembre 2011, la Société BMA loue des locaux (deuxième, troisième et quatrième étage du bâtiment A) et des places de stationnement au 38-44 de la rue de Coursol à Bordeaux (33000), moyennant un loyer annuel de 113 674 € H.T.
- Par avenant en date du 12 décembre 2012, avec effet au 22 décembre 2012, la surface louée a été augmentée de 75,80 m² pour un loyer supplémentaire annuel de 13 265 € H.T.
- Les loyers sont révisés annuellement à la date d'anniversaire du bail.

Modalités :

- Le loyer et les charges locatives enregistrés en charges sur l'exercice 2014 s'élèvent à 160 561 € H.T

2 - Avance en compte-courant à la SCI « BMA-CURSOL »

Nature et objet :

- Par convention en date du 18 mars 2010, les associés de la SCI BMA-CURSOL se sont engagés à consentir des avances en compte-courant pour un montant maximal de 4 900 000 €, réparties au prorata du capital détenu par chacun des associés.

Modalités :

- Au 31 décembre 2014, les avances en compte-courant réalisées par BMA représentent 2 695 000 €, rémunérées au taux de 2 %, soit 53 900 € de produits financiers.

3 - Gestion administrative, technique et financière pour la SCI « BMA-CURSOL »

Nature et objet :

- Lors de l'Assemblée du 27 mars 2013 de la SCI BMA-CURSOL, les associés ont approuvé à l'unanimité la reconduction du forfait de gérance par la Société BMA pour 30 000 € H.T. annuels.
- La gérance intègre la mise en place de l'exploitation, la gestion de l'immeuble et la gestion locative.

Modalités :

- BMA a facturé 30 000 € H.T. à la SCI BMA CURSOL au titre de la gérance pour cet exercice.

Fait au Bouscat, le 4 mars 2015

SCP Cabinet LASSUS et Associés



Frédéric GIMENEZ



Philippe LASSUS

1- : Rapport de gestion

« L'exercice 2014 se caractérise par une augmentation du volume des opérations traitées en valeur. Cette augmentation s'explique par des décalages techniques ou budgétaires de certaines opérations en mandat. De grandes opérations de constructions publiques ou d'aménagement sont en phase de construction ou de projet. Pour les opérations propres, 2014 est une année consacrée aux études et à la prospection commerciale. Le résultat net après impôt est d'un bon niveau, il est supérieur de 585 K€ au budget prévu. La structure financière de la société demeure très saine.

Cet exercice constitue le dix-neuvième résultat net bénéficiaire. Depuis 2002, la situation nette réelle excède très largement le capital social, permettant à la société d'investir ses fonds propres disponibles dans des opérations immobilières de construction ou d'aménagement.

La performance atteinte en termes de rentabilité est de 19,56% calculée suivant le rapport au capital social du résultat net de 771 933 €. Elles consolident la surface financière de la société, portant ses capitaux propres à 14 320 214 €.

Le chiffre d'affaires est constitué principalement par les activités suivantes :

- rémunération dans le cadre de mandats ou de marchés d'assistance en maîtrise d'ouvrage,
- cessions de terrain dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain,
- participation des collectivités aux opérations d'aménagement,
- rémunération d'études d'urbanisme, de faisabilité et de programmation.

Le montant des rémunérations issues des opérations et des études, s'établit pour l'exercice 2014 à 2 969 288 € contre 2 838 957 € pour l'exercice 2013, soit une augmentation de 4,59%, hors la rémunération sur opérations concédées.

La rémunération de la société issue des opérations d'aménagement concédées s'établit à 259 053 € en 2014 contre 165 174 € en 2013.

Le chiffre d'affaires global de B.M.A. évolue ainsi :

Année	Chiffre d'affaires en M€
1995	2,06
1996	2,13
1997	3,03
1998	3,70
1999	5,24
2000	8,24
2001	3,75
2002	5,73
2003	10,42
2004	14,00
2005	10,78
2006	5,45
2007	5,46
2008	6,80
2009	3,07
2010	4,44
2011	4,26
2012	9,74
2013	4,42
2014	4,06

Le volume d'opérations traitées par la société est un indicateur objectif du volume d'activité.
(*retraitement des transferts internes issus d'un même maître d'ouvrage à compter de 2001)

Année	Volume opérations en M€
1995	24,39
1996	27,44
1997	33,54
1998	40,10
1999	20,73
2000	42,84
2001*	47,95
2002*	52,73
2003*	58,95
2004*	62,30
2005*	67,30
2006*	67,16
2007*	51,89
2008*	32,80
2009*	35,11
2010*	51,82
2011*	80,00
2012*	113,54
2013*	87,15
2014*	106,60

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ EN 2014

L'activité traditionnelle des mandats est en augmentation par rapport à 2013. Les opérations propres complètent l'activité globale de la société.

Les opérations d'aménagement urbain sont en phase terminale, à l'exception de la ZAC de Mérignac - Centre. Pour l'opération de la ZAC Bastide Niel, une société ad-hoc a été constituée, la SAS d'Aménagement Bastide Niel, permettant à BMA de percevoir la facturation des moyens mis à disposition pour cette opération.

LES COMPTES DE L'EXERCICE 2014

Le compte de résultat

Le résultat net comptable, après résultats financiers et exceptionnels, s'élève à + 771 933,39 € après impôts.

Le total des charges d'exploitation, hors charges financières et hors concessions, se monte à 14 130 952 € y compris 304 668 € au titre des dotations aux amortissements et aux provisions pour risques et charges d'exploitation. Ce total est en augmentation par rapport à l'exercice 2013, il s'élevait sur cet exercice à 6 629 285 €, soit une augmentation de 113,16%. Cette augmentation s'explique principalement par une augmentation des charges liées aux opérations propres (notamment par l'acquisition foncière le 3 décembre 2014 de l'ilot de la « Fourrière » pour 6 500 K€).

Les recettes d'exploitation atteignent, hors produits exceptionnels, un montant de 14 305 881 € contre 6 656 386 €, pour l'exercice 2013. Cette augmentation de 114,92% s'explique principalement comme suit :

- +155 K€ par une augmentation de la rémunération de l'activité du secteur des mandats de constructions publiques,
- +69 K€ par l'augmentation de l'activité du secteur études et concessions,
- + 141K€ par les prestations d'assistance à la SAS d'aménagement Bastide Niel
- +7 187 K€ par une augmentation des recettes sur opérations propres,

Le résultat d'exploitation qui s'ensuit reste bénéficiaire et s'établit à + 174 929 € contre + 27 101 € en 2013.

Le résultat financier est positif de 1 112 326 € contre 1 342 306 € en 2013, soit une diminution de 17,13%.

Le résultat exceptionnel de – 170 624 € s'explique globalement comme suit :

- o Charges exceptionnelles :
 - Dotation sur provision pour risques liés aux opérations foncières d'expropriation et de relogement de locataires de la ZAC du centre-ville de Mérignac au risque du concessionnaire 200 000 €,
 - TVA non déductible sur immobilisation 5 327€
 - Divers charges fournisseurs régularisés : 1 485 €
- o Produits exceptionnels :
 - Quote-part des subventions sur logements étudiants virée au résultat : +26 038€.
 - Reprise sur provision sur risques annulés : 10 150 €

Le résultat net comptable au 31 décembre 2014 est constitué comme suit :

	En €
Résultat d'exploitation	174 929
Résultat financier	+ 1 112 326
Résultat courant avant impôts	= 1 287 255
Résultat exceptionnel	+ -170 624
Résultat 2014 avant impôts	= 1 116 631
Impôt sur les sociétés	- 344 698
Résultat net comptable	= 771 933

La répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité est la suivante :

Nature	Sections analytiques			Total
	Études et concessions d'aménagements	Maîtrise d'ouvrage déléguée	Opérations propres	
Participation des collectivités	-673 383			-673 383
Cessions immobilières			780 000	780 000
Produits d'activités annexes	750		5 268	6 018
Locations logements étudiants			609 328	609 328
Rémunérations (maîtrise ouvrage déléguée)		3 341 884		3 341 884
Total	-672 633	3 341 884	1 394 596	4 063 847

Résultat des cinq derniers exercices

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES					
<i>Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>31/12/2014 12 mois</i>	<i>31/12/2013 12 mois</i>	<i>31/12/2012 12 mois</i>	<i>31/12/2011 12 mois</i>	<i>31/12/2010 12 mois</i>
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	3 945 518	3 945 518	3 945 518	3 945 518	3 945 518
Nombre d'actions					
- ordinaires	258 809	258 809	258 809	258 809	258 809
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	4 322 900	4 591 525	9 148 053	4 494 990	4 442 029
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	1 113 622	1 686 585	2 237 952	1 780 174	(167 772)
Impôts sur les bénéfices	344 698	460 761	697 220	672 102	256 211
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	(3 008)	283 004	358 955	(121 323)	(1 082 252)
Résultat net	771 933	942 820	1 181 796	1 229 395	658 269
Résultat distribué	0	0	0	0	0
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	2,97	4,74	5,95	4,28	(1,64)
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	2,98	3,64	4,57	4,75	2,54
Dividende attribué	0	0	0	0	0
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	35	34	28	25	22
Masse salariale	1 975 088	1 878 123	1 602 704	1 363 207	1 288 090
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	1 067 597	1 107 544	861 045	705 291	656 104

Le bilan

L'augmentation du volume des opérations propres a conduit BMA à adapter sa trésorerie pour garder une autonomie financière. La disponibilité financière au 31 décembre 2014 traduit cette réalité :

- o Trésorerie positive des opérations en mandat et ZAC : +40 670 k€
- o Découvert de trésorerie accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations sur opérations propres : - 15 708 K€ (intérêts courus à payer compris)
- o Trésorerie positive sur la structure de : + 8 458 k€ (intérêts courus à recevoir compris)

Les grandes masses du bilan ont varié d'une année sur l'autre ainsi :

- o Les immobilisations nettes s'élèvent à 15 138 948 € contre 14 401 554 € en 2013
- o La situation nette atteint 14 320 214 €, en progression de 5,49% par rapport au niveau de 13 574 318 € au 31 décembre 2013. Elle dépasse de 262,94% le capital social qui est de 3 945 517,77 €.

Depuis l'arrêté des comptes du 31 décembre 2002, les capitaux propres réels de la société dépassent le capital social.

Une analyse financière visant à appréhender les risques financiers réels encourus par la société doit tenir compte que l'activité de constructions publiques et privées génère une obligation de résultat (respect du coût d'objectif) sans induire d'engagement ni de risque financier pour la société et que l'obligation comptable de neutraliser le résultat des opérations de concession d'aménagement à leur terme crée une dette à court ou moyen terme dont la prise en charge est couverte, dans le bilan définitif de l'opération concédée, par une participation financière de la collectivité concédante.

La situation financière de B.M.A. est très saine, le fonctionnement ne nécessite aucun financement externe.

DÉLAIS DE PAIEMENT

Le délai global de paiement des fournisseurs est inférieur à 30 jours. Le processus de contrôle du délai de règlement des fournisseurs repose sur une triple vérification de la totalité des paiements : par le service opérationnel, par le service des marchés et par le directeur général.

PERSPECTIVES POUR 2015

Sur la base du portefeuille actuel d'activités et des perspectives d'opérations nouvelles, le résultat d'exploitation pour l'année 2015 sera comparable à celui de 2014.

RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

En application des dispositions légales, nous vous indiquons qu'aucun actionnaire de la société ne possède plus de la moitié du capital et que les actionnaires possédant plus du dixième du capital sont :

- o La Ville de Bordeaux,
- o Bordeaux Métropole,
- o La Caisse des dépôts et Consignations.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'exercice écoulé se traduit par un résultat positif net d'impôt de 771 933.39 € que nous vous proposons d'affecter en report à nouveau créditeur.

DIVIDENDES

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243^{bis} du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au cours des trois derniers exercices.

CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de Commerce d'approuver les conventions visées à l'article L. 225-38 du même code, conclues ou en cours durant l'exercice écoulé, après avoir été régulièrement autorisées par votre conseil d'administration.

Notre Commissaire aux Comptes, dûment informé, vous donnera lecture, dans le cadre de son rapport spécial, des Conventions réglementées intervenues entre la société et l'un ou plusieurs de ses administrateurs.

TITRES DE PARTICIPATION

En l'absence de liquidité réelle, les titres de participation de la Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux restent comptabilisés selon la méthode du coût historique, excluant la plus-value réalisée (314 089 €) suite à la fusion absorption du 11 février 2005 de la société Bordeaux Parc Auto par la Société des Grands Garages Parkings de Bordeaux, cet échange de titres ne correspondant pas à une opération commerciale.

Prise de participation pour un montant de 1 020 000 € dans le capital de la Société Anonyme Simplifiée (SAS) d'aménagement Bastide Niel en cours de constitution à la date de la clôture des comptes de BMA . Cette participation a été autorisée par le CA de BMA le 18 juin 2014. Par acte notarié, les statuts de la SAS d'aménagement Bastide Niel ont été signés le 6 et le 7 janvier 2015. Le capital social de cette filiale de 2 000 000€ est réparti à hauteur de 51% pour BMA et 24,50% pour chacun des deux associés, la SA d'HLM DOMOFRANCE et l'OP d'Habitat AQUITANIS .L'objet social de cette filiale est la réalisation de la ZAC Bastide Niel, le siège social est domicilié au 38, rue de Cursol à Bordeaux.

Le 25 février 2010, BMA a participé au capital de la SCI BMA-Cursol à hauteur de 55% du capital, les autres associés sont la Caisse des Dépôts et Consignations pour 30% et E.mmo Aquitaine filiale de la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes pour 15%. La création en date du 25 février 2010 de cette SCI BMA-Cursol a permis à BMA de vendre le terrain de l'îlot CURSOL, afin de partager le portage financier de cette opération immobilière. Cette filiale de BMA a pour objet la construction et la gestion d'un patrimoine immobilier situé 38 rue de Cursol à Bordeaux. Les principaux éléments financiers de la SCI « BMA-Cursol » au 31 décembre 2014 sont les suivants :

- Les immobilisations brutes inscrites au bilan se décomposent en un terrain d'une valeur de 2 578 691 €, et des constructions pour 8 400 258 €
- Les disponibilités à la clôture s'élèvent à 107 661 €
- Les avances financières des associés sont égales à 4 900 000 €
- Les dettes de fournisseurs à moins d'un an sont de 40 029 €
- Le résultat sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014 s'élève à un profit de +76 721,44 €.

Ce profit correspond au détail suivant :

- Produits d'exploitation (location) : 752 709 €

- Charges d'exploitation : 427 809 €,

- Charges de commissions sur locations : 1 431 €,
- Assurance 2 966 €,
- Charges locatives : 57 967 €,
- frais de services bancaires : 1 807 €,
- frais de gérance : 31 020 €,
- taxe foncière et autres taxes : 49 608 €,
- Entretien et réparation 3 486 €
- Dotation aux amortissements : 279 524 €

- Résultat d'exploitation : 324 900 €

- Résultat financier : - 247 011 €
 - intérêts financiers affectés aux avances financières des associés pour 98 000 €
 - intérêts financiers sur la période de mobilisation des fonds constituant les emprunts : 149 497 €
 - produit financier 486 €.
- Résultat exceptionnel : -1 167 €
- Résultat net (profit) : + 76 721 €

MÉTHODE D'ÉVALUATION COMPTABLE

Il est précisé que la méthode comptable relative à la comptabilisation des opérations en concession d'aménagement, est conforme à l'avis 99.05 du 18 mars 1999 du Conseil National de la Comptabilité (CNC), depuis l'exercice 2000.

RACHAT DES ACTIONS DU CONSEIL GÉNÉRAL DE LA GIRONDE

La société a racheté provisoirement les 8 000 actions de la société que détenait le département de la Gironde, pour une valeur faciale de 121 959,22 €, dans la perspective, en 2015, d'un rachat de ces actions par des actionnaires intéressés ou d'une réduction du capital d'un montant équivalent.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Les dispositions de la loi 2002-1303 du 29 octobre 2002 se substituent au dispositif de la limitation du cumul des mandats sociaux issu de la loi relative aux Nouvelles Régulations Économiques (loi NRE) du 15 mai 2001 et de son décret d'application du 3 mai 2002, de nouvelles dispositions applicables aux Sociétés d'Économie Mixte, notamment par son article 2 qui complète l'article L 225-95-1 du Code de Commerce d'un alinéa excluant de la règle du cumul des mandats ceux exercés par les représentants d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales.

Les dispositions de la loi du 15 mai 2001 ne s'appliquant pas aux représentants des personnes morales, les organes de gestion et d'administration de la société sont conformes aux textes en vigueur.

Les administrateurs autres que les représentants permanents des collectivités territoriales ont déclaré les mandats exercés suivants :

Nom et prénom	Organisme	Autres mandats
M. Denis MOLLAT	CCIB	Administrateur de la Société Bordelaise de CIC, Cogérant de la SNC MOLLAT, Gérant de l'EURL « Société d'Exploitation de la Librairie MOLLAT », Président du conseil de surveillance d'ÉLECTRE en tant que Président du Cercle de la Librairie, Cogérant de la SCI du Petit Louvre, Cogérant de la SCI Moulin de l'Église, Gérant de la SCI SOLARIS, de la SCI PEM, de la SCI MM, Président non mandataire de la SA d'HLM « COLIGNY ».
M. Xavier ROLLAND-BILLECART	Caisse des Dépôts et Consignations	Administrateur repr. BPI FRANCE INVESTISSEMENT au CA de la SAS AQUITAINE CRÉATION INVESTISSEMENT et au CA de la SA EXPANSO, vice-Président du conseil de surveillance de la SA CDC NUMÉRIQUE, administrateur des SAEML INCITE, ROUTE DES LASERS, des SCI BMA-CURSOL et CFI du PABA-CENTRE de FORMATION de l'Industrie de Pôle Aéronautique de BORDES-ASSAT, repr. La CDC à la SAS SRIA, aux SAS BORDEAUX PRIME ACCESS, PORT ADHOC INFRASTRUCTURES, SATT AQUITAINE, , adm. personnalité qualifiée au CA de l'OPH AQUITANIS.
M. Jack BOUIN	Crédit Agricole	Président du Conseil d'administration CA Paiement, , Président de GSO, administrateur de CA Cards and Payments, administrateur de LCL, administrateur de PACIFICA, administrateur de FONCARIS, administrateur de FIANET, administrateur de FIANET EUROPE, administrateur de CRÉDIT AGRICOLE SOLIDARITÉ DÉVELOPPEMENT, administrateur de HECA, administrateur de la FBF.
M. Pierre PASQUET	Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes	Administrateur représentant permanent de La CEAPC auprès ESH CLAIRSIENNE, ESH HABITELEM, SEM SEPA, OPH AGGLOMÉRATION de LA ROCHELLE, OPH de l'HABITAT SUD ATLANTIQUE, ESH HABITAT LANDES OCÉANES
M. François CORNUZ	DOMOFRANCE	Directeur Général de la SA d'HLM DOMOFRANCE, Directeur Général de la SA d'HLM LOGEVIE, administrateur de la SACICAP de la Gironde, administrateur de la SAEML MONT DES LAURIERS, adm. repr. DOMOFRANCE à la SA CILOGIS et à la coopérative SOCIÉTÉ LOCALE D'ÉPARGNE.
M. Olivier MOULIN	Comité des Banques de la Gironde	Président du Comité des Banques de Gironde de la Fédération Bancaire Française, administrateur du MEDEF, membre de la Commission d'Accompagnement des Dirigeants d'Entreprise (CADE).

M. Pascal GERASIMO, directeur général de BMA, est, en tant que personnalité qualifiée, administrateur de la SAEML Mérignac Gestion Équipement (MGE) qui gère la salle de spectacles du Pin Galant à Mérignac.