



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 15/12/15

Reçu en Préfecture le : 15/12/15
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 14 décembre 2015
D-2015/702

Aujourd'hui 14 décembre 2015, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

Excusés :

Madame Magali FRONZES, Monsieur Marc LAFOSSE, Mme Laetitia JARTY ROY

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 SAEM 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	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 Buhau, 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	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

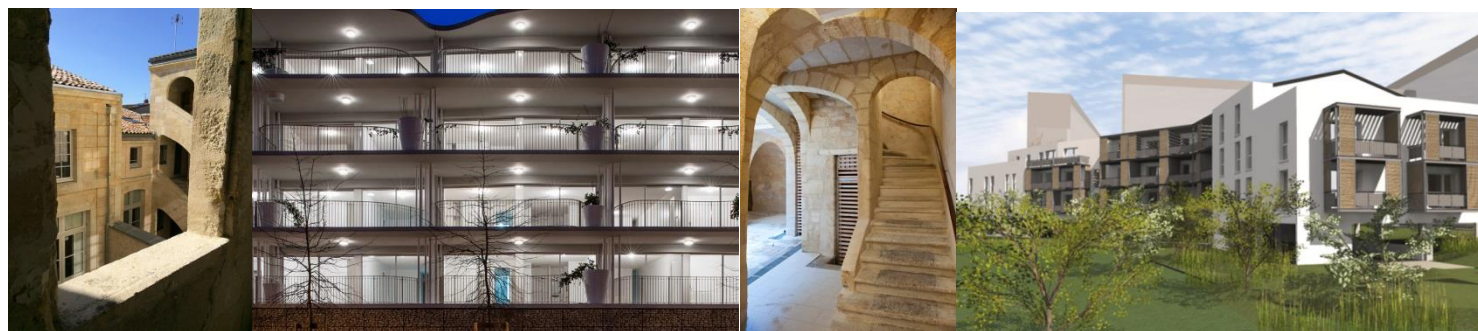
Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 14 décembre 2015

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON



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.

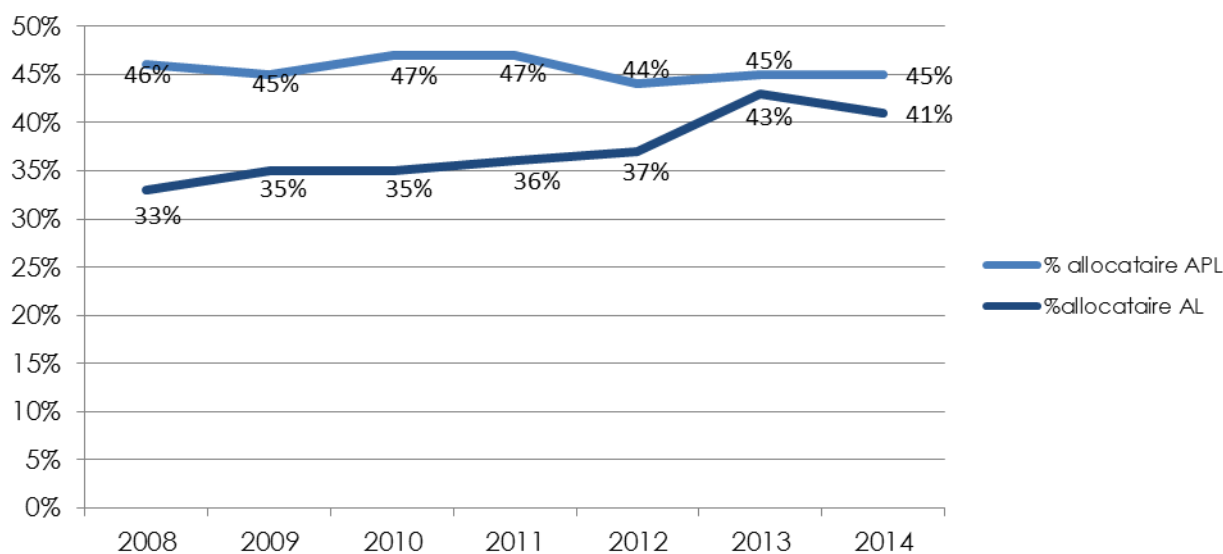
La gestion locative

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.

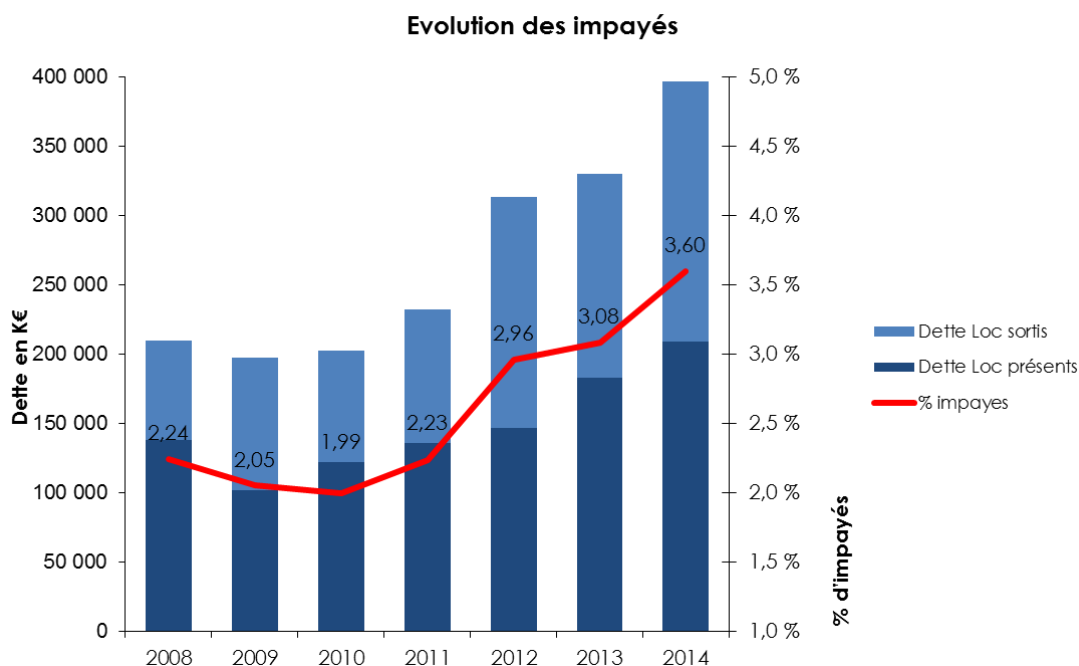
Les groupes qui font l'objet des plus forts taux de rotation sont :

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

Impayés

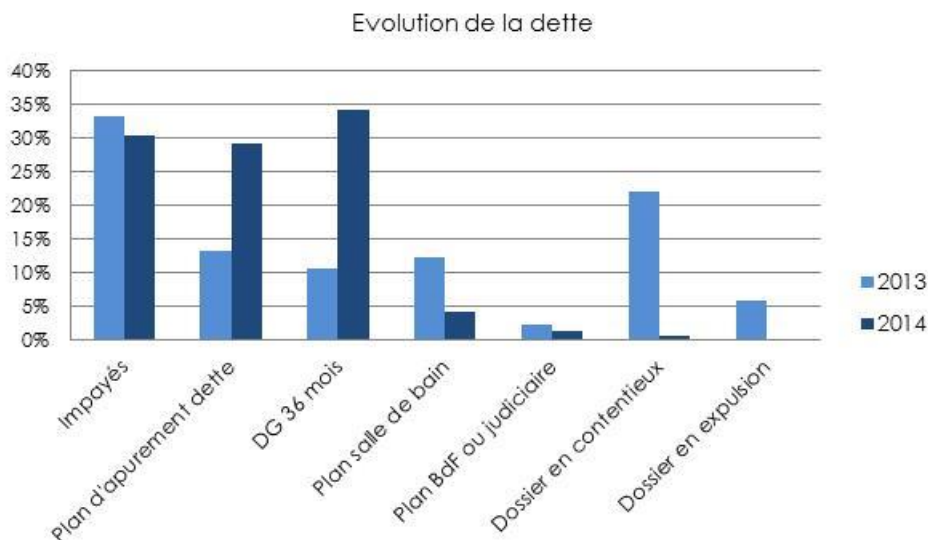
En décembre 2014, le taux d'impayés de la société est en augmentation de 3,60% pour la part logement et de 5,35% pour l'ensemble de l'activité (12,9% en HLM et 7,35% dans les SEM immobilières au niveau national).

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.

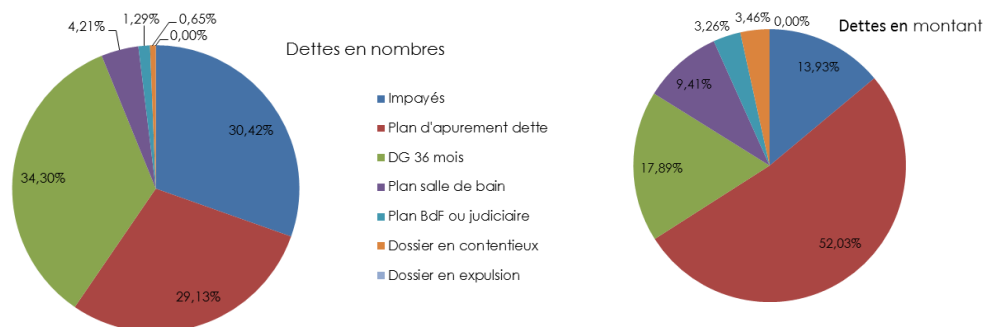


La dette des présents est toujours en hausse par rapport à l'année 2013.

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).



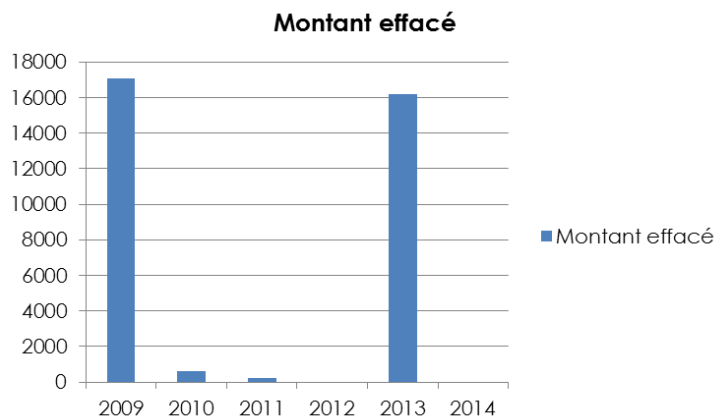
Nous constatons une augmentation de 15% du nombre de dossier en dette par rapport à 2013, celle-ci s'explique par une forte augmentation du nombre des plans d'apurement pour défaut de dépôt de garantie, ainsi que pour le premier loyer. Les nouveaux entrants sont dans des situations fragiles dès l'entrée 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
Néréides	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 :

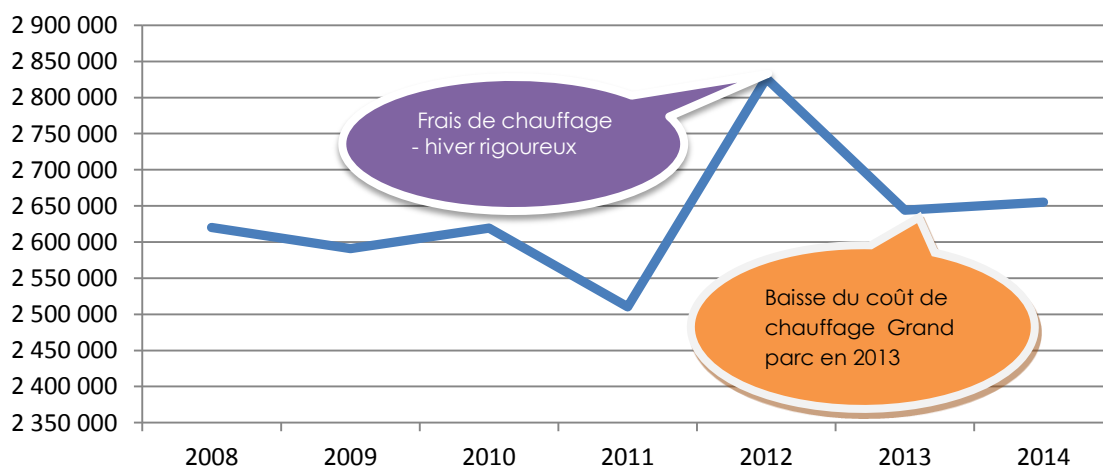
- 4,76% pour les résidences conventionnées (sans compter les nouvelles résidences)
- 0,09% pour les résidences non conventionnées.

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

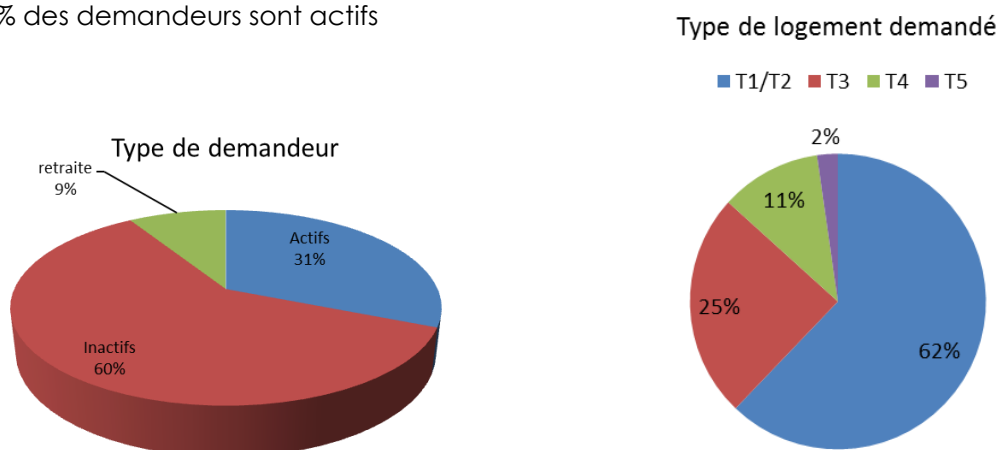


La demande de logement

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 :

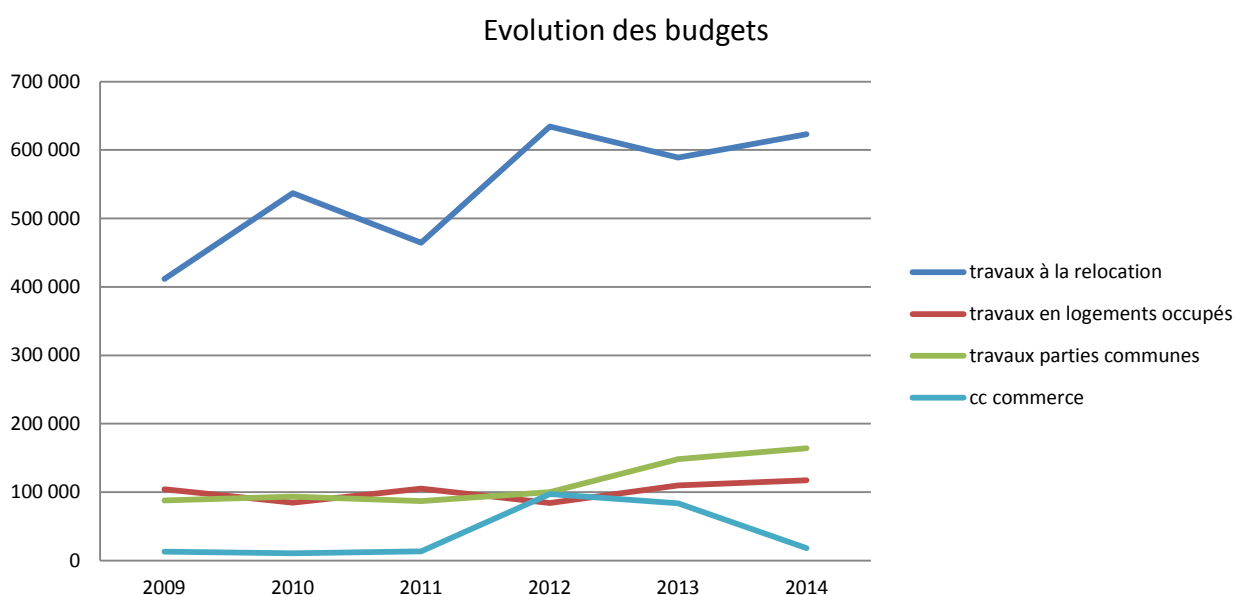
- Pour les résidences et les logements : 883 600 € soit 483 €/logt,
- Pour les centres commerciaux : 123 000 €

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).

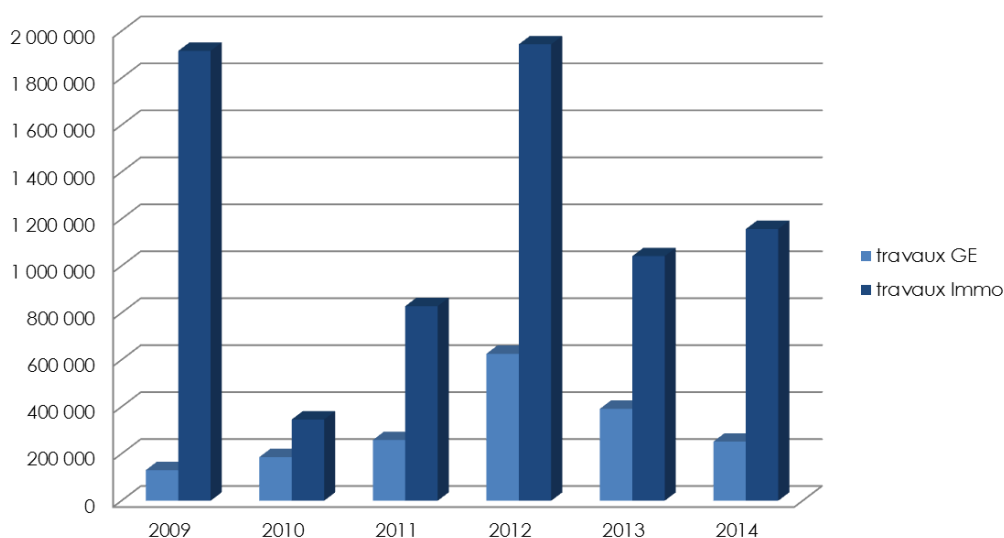
L'entretien programmé

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 REFECTION 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.

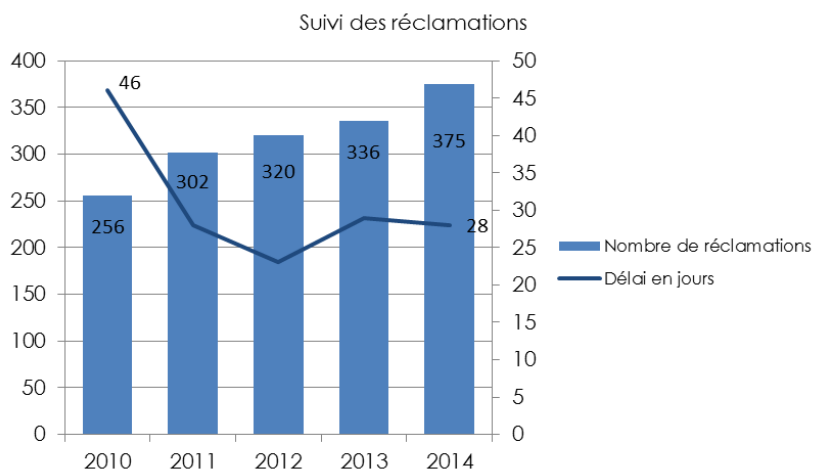
Afin de compenser le retard de 2014, un rattrapage sera opéré sur les exercices 2015, 2016 et 2017.

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%

Conseil et encadrement des programmes

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 Benauges 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.

Veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter

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

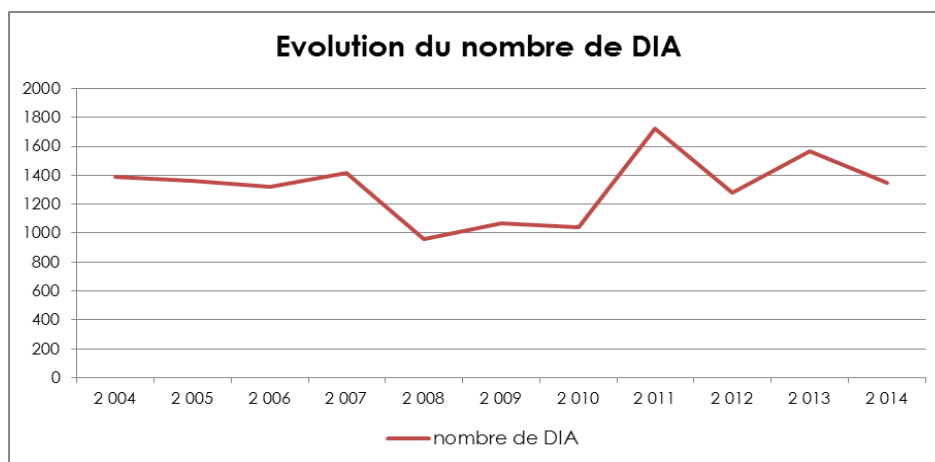
Il a pour vocation première de nous permettre une bonne connaissance du marché immobilier, en ce qui concerne les évolutions de prix, mais également la nature et la qualité des biens mis sur le marché et leur destination.

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

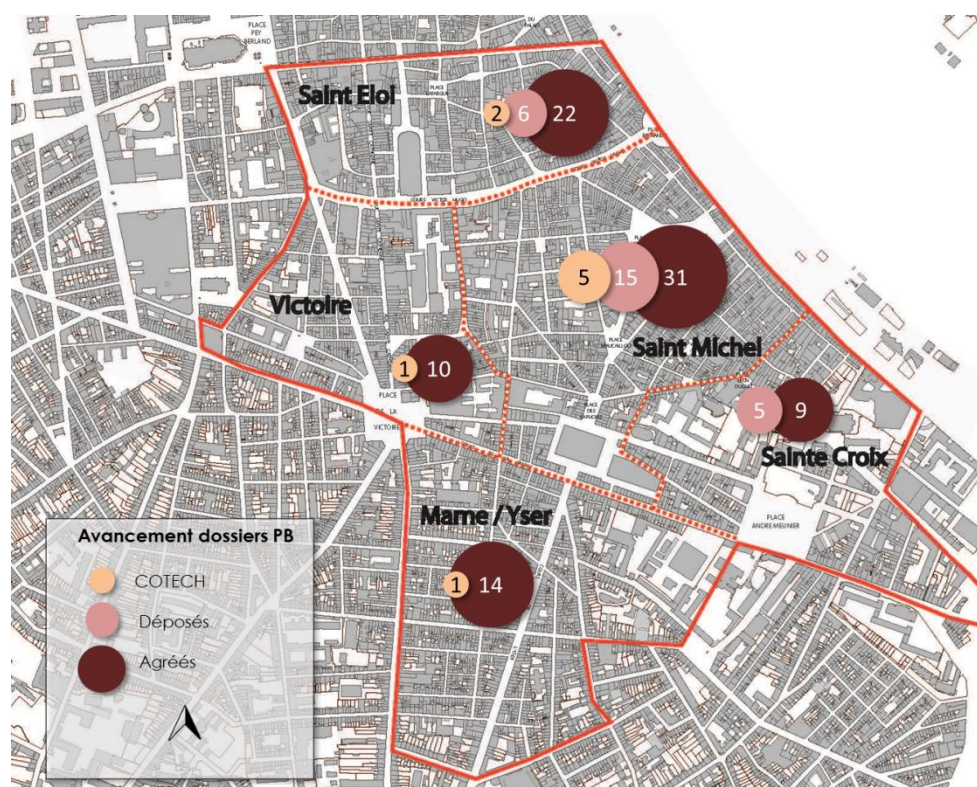
L'OPAH RU HM (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain et Hôtel Meublé) a été signée en octobre 2011 pour 5 ans.

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

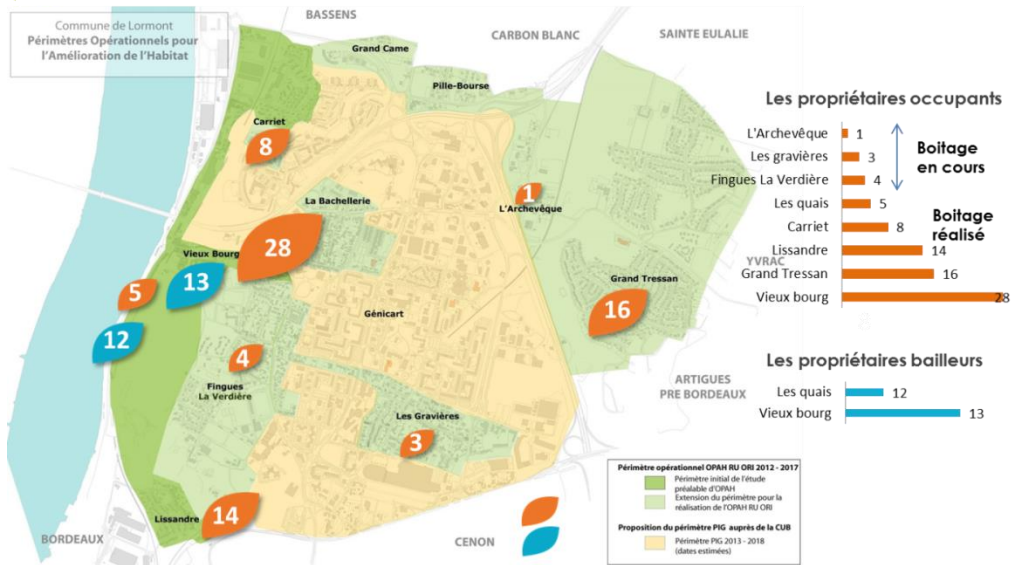
OPAH RU HM de Bordeaux

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 boîtage ; 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 :

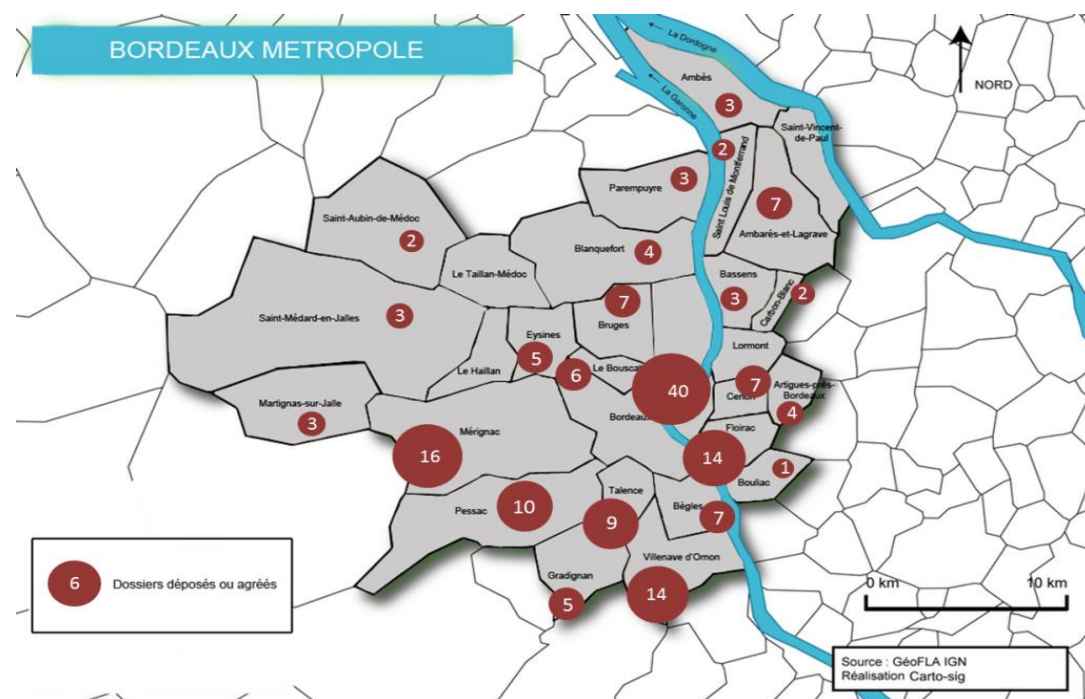


- L'équipe s'est mise en place au cours du 1^{er} trimestre 2014
- L'année 2014 a permis d'affiner et de roder la méthodologie d'intervention avec la Métropole maître d'ouvrage et l'ANAH, principal financeur
- Des rencontres individuelles avec l'équipe d'animation et le maître d'ouvrage ont été proposées 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 Énergétique 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.

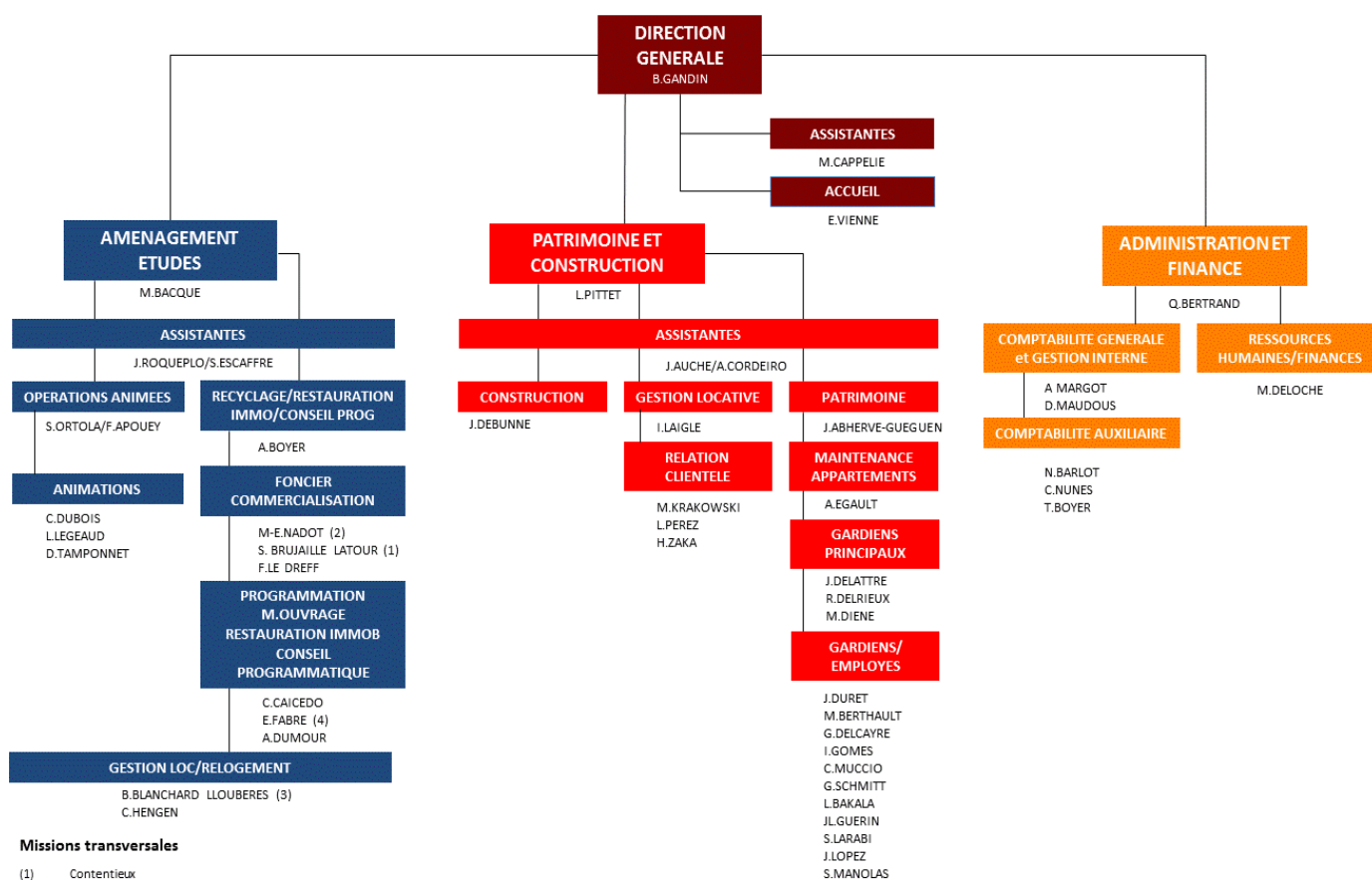
Gestion du personnel

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

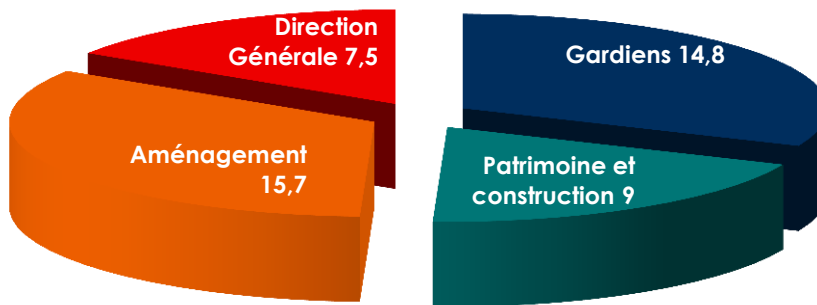
Modification :

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

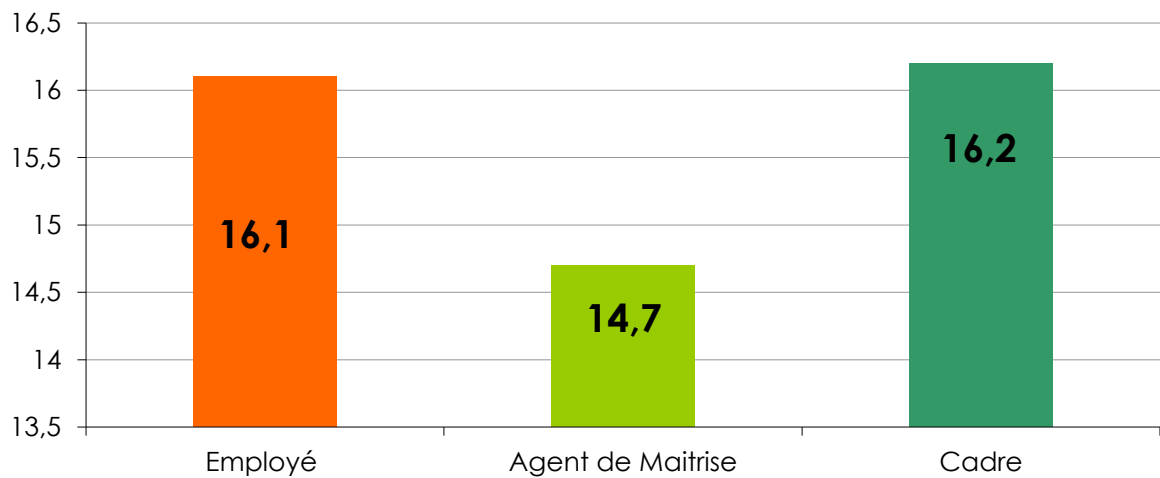
L'effectif se répartit de la façon suivante :

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

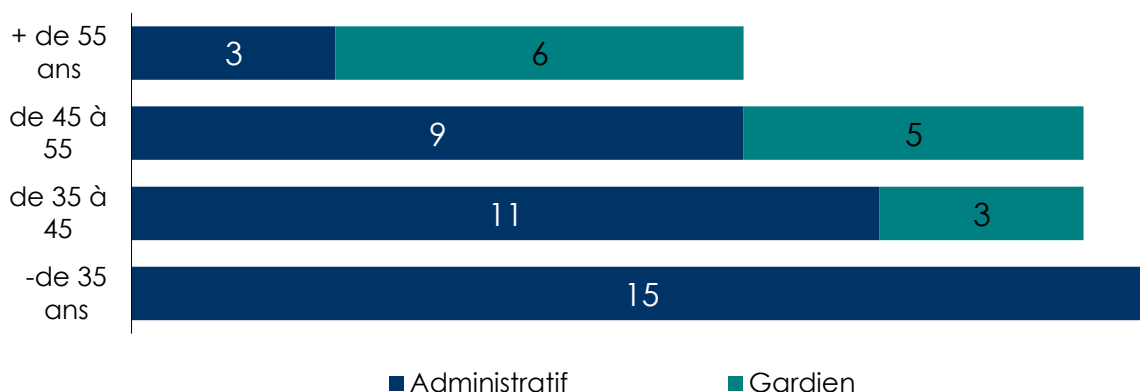
Répartition en nombre de personnes



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

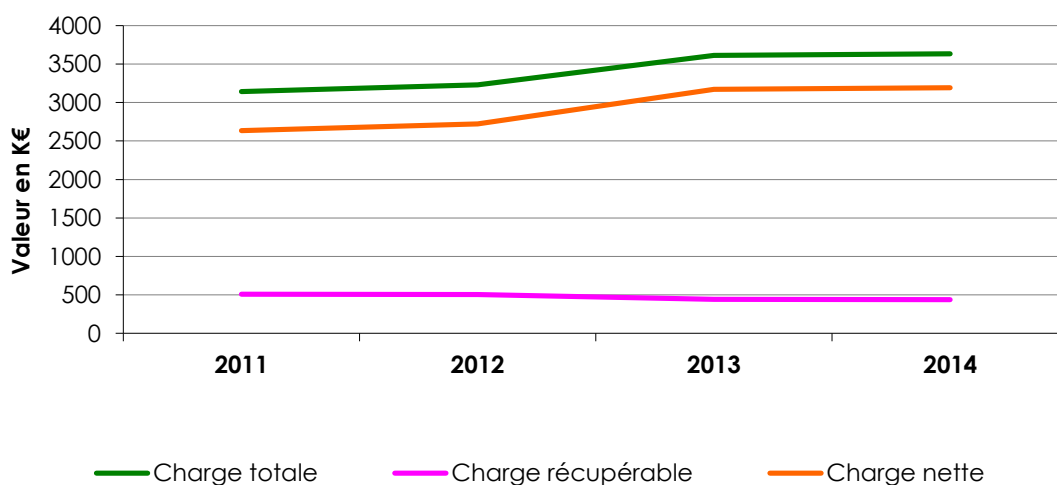
Pour l'année 2014, les charges de personnel, salaires et charges sociales récupérables et non récupérables se sont élevées à 3 255 175 €, les charges fiscales liées au personnel à 376 054 €. Le coût global était de **3 631 229 €** (en 2013 : 3 613 802 €).

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

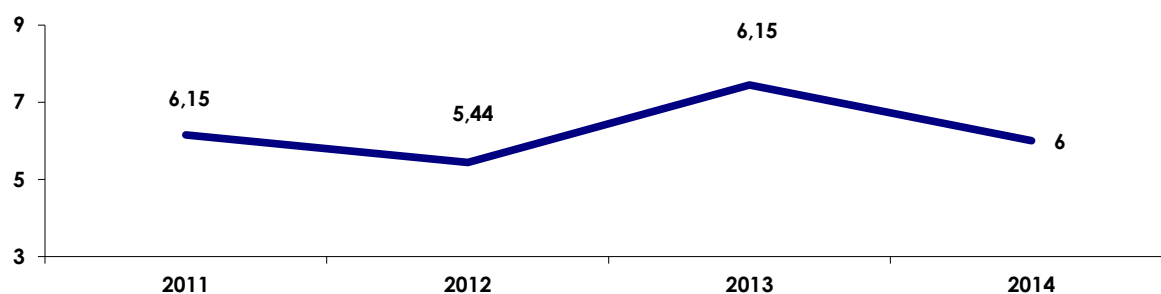


Cette variation entre 2013 et 2014 s'explique principalement par :

- 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.

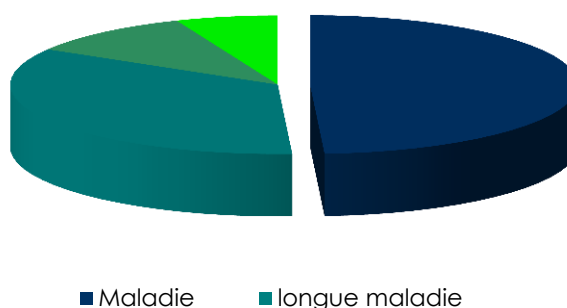


Cela représente pour l'année 2014, hors longue maladie une moyenne de 11,19 jours par personne (contre 15,21 jours en 2013), en intégrant la longue maladie la moyenne de jours d'absence serait de 16,94 jours par personnes (20,62 jours en 2013).

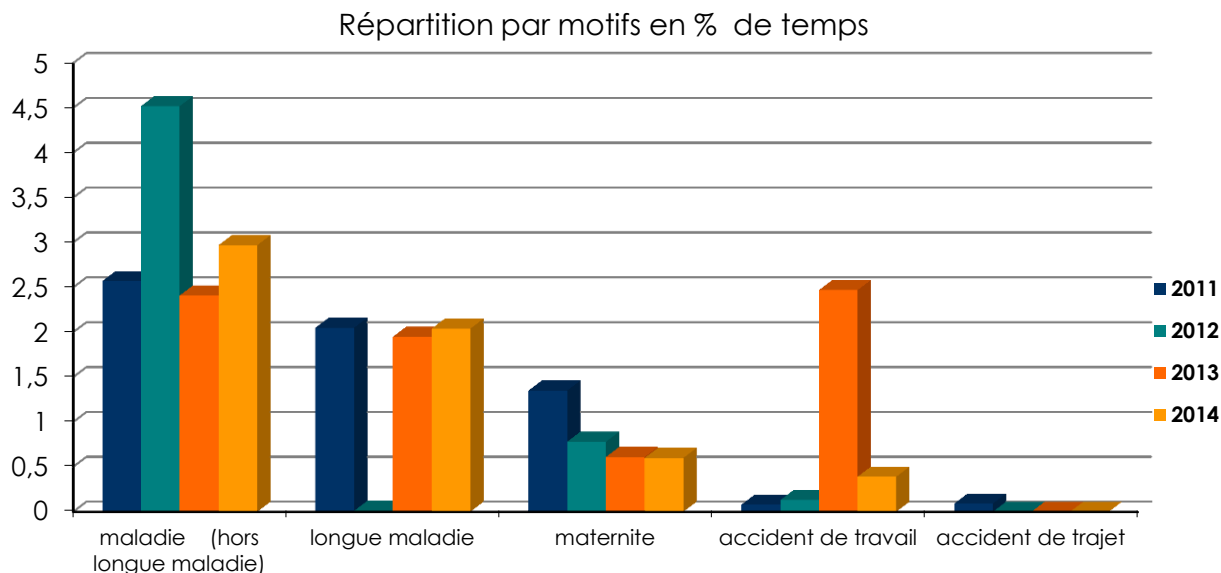
L'analyse peut aussi être faite en équivalent temps plein, soit pour l'année 2014, 2,91 personnes réparties de la façon suivante :

- 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, ...

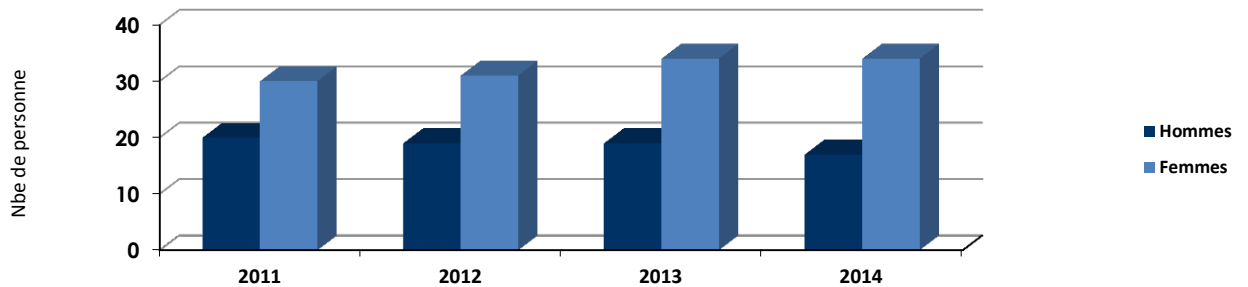
Le droit individuel de formation (DIF) a été utilisé pour 94,5 heures sur 2014 (Bilan de compétence, estimations des immeubles).

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.

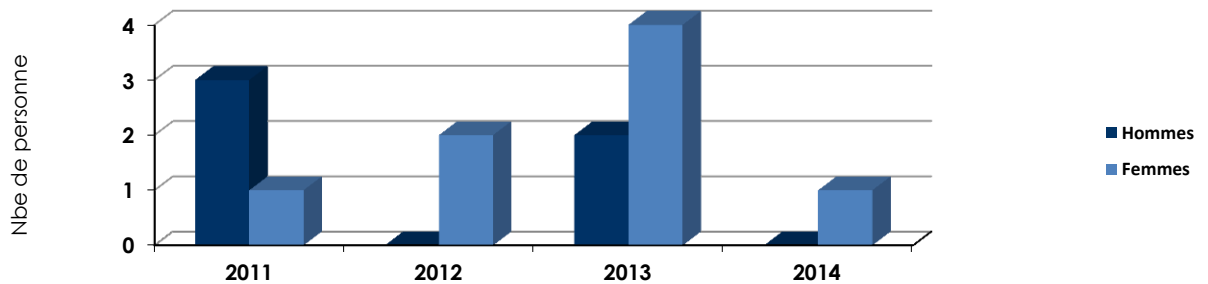
Egalité Hommes/Femme

Répartition des effectifs au 31 décembre entre Hommes et Femmes



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

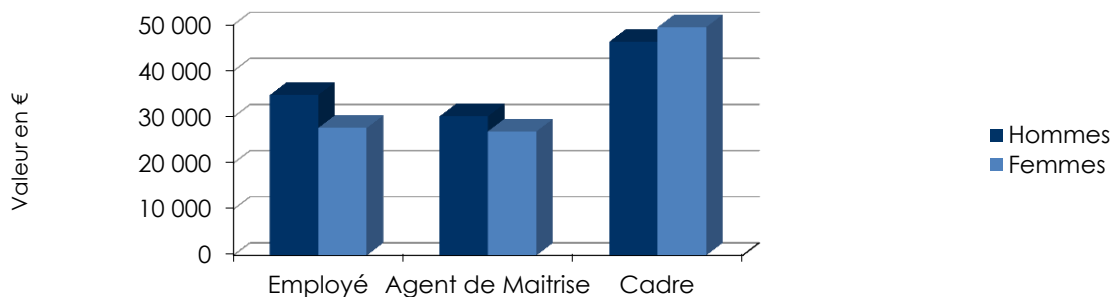
Répartition des embauches de l'année



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.

Dette 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

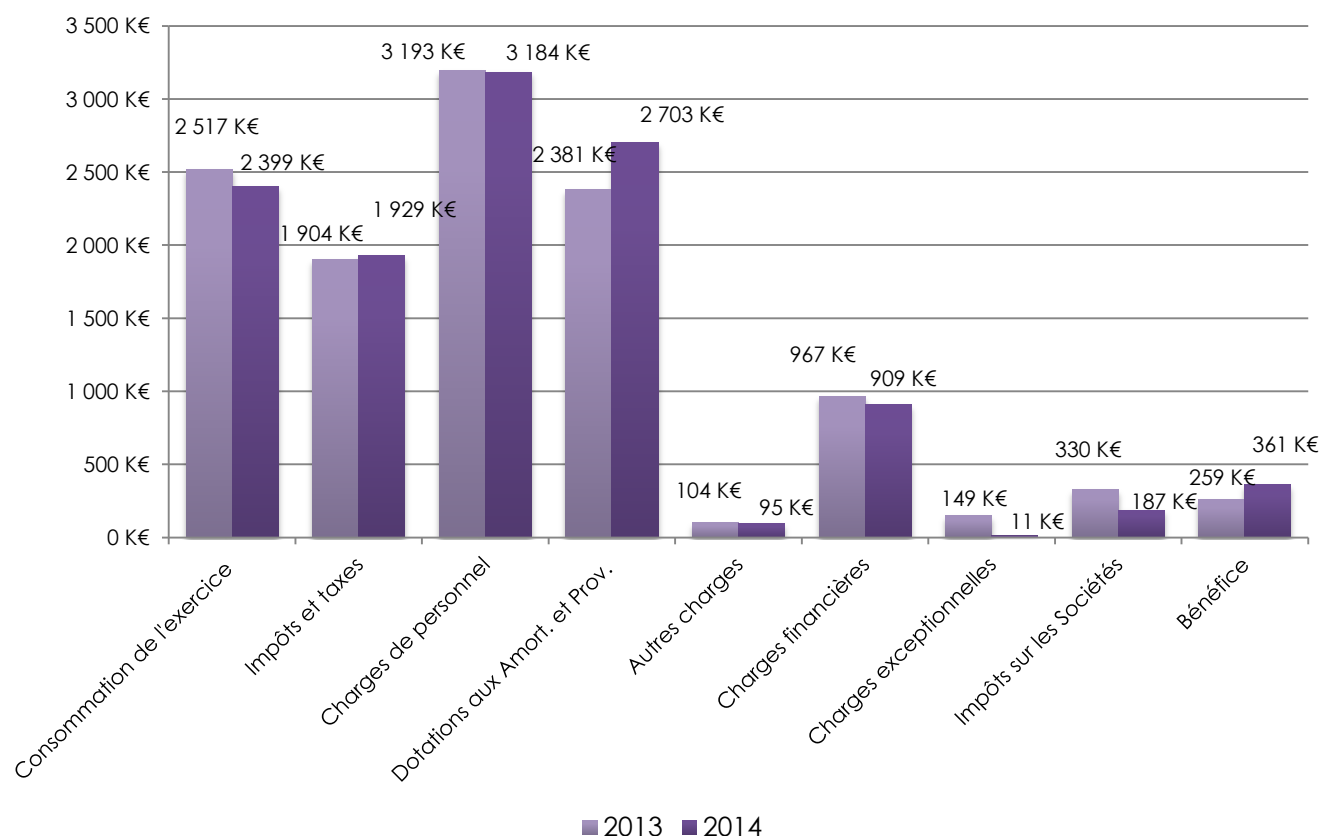
En respect de l'article L441-6 du code de commerce qui précise que les délais de règlement ne peuvent dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture, la totalité des dettes fournisseurs exigibles au 31.12.2014 a été honorée sur les mois de janvier et février 2015. 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

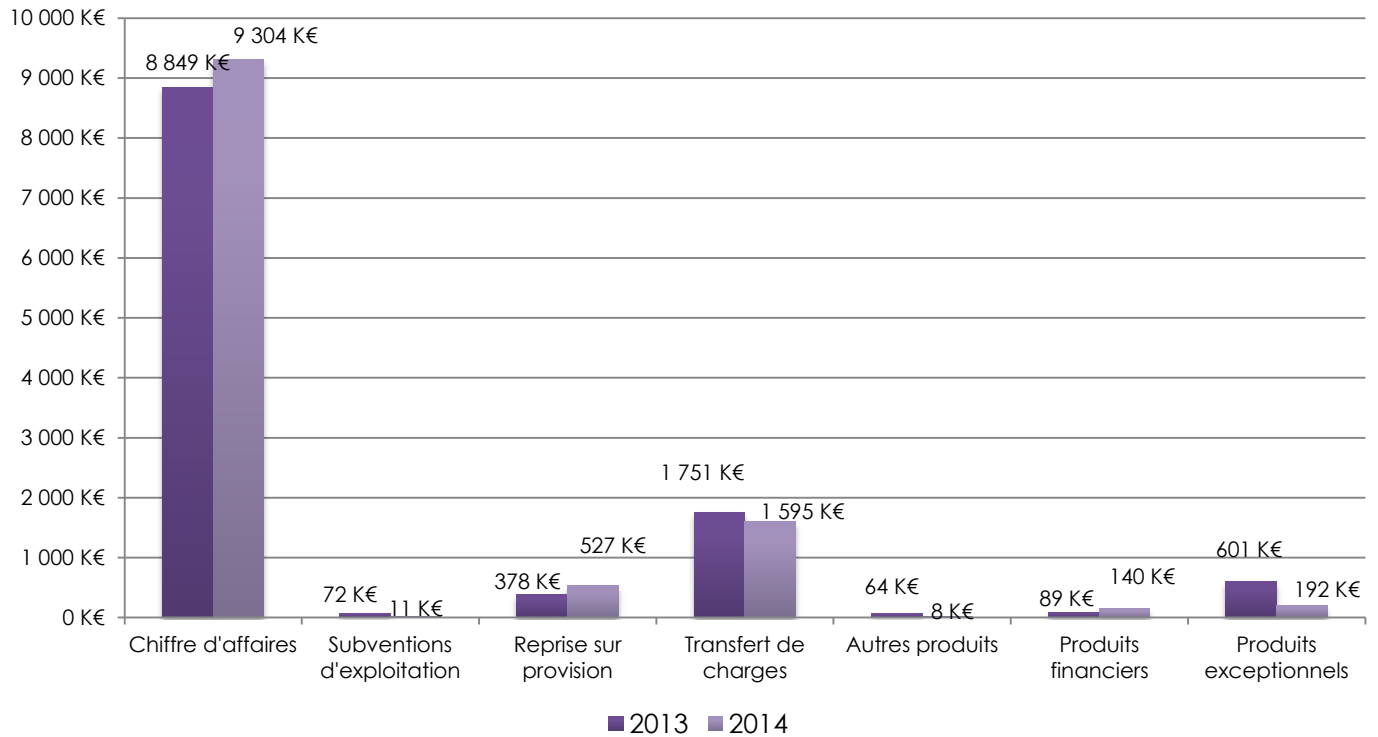
La baisse du montant de l'impôt sur les bénéfices (-142 K€) est corrélée à une évolution de la structuration des résultats de la société en lien avec le développement des logements conventionnés. En effet, le résultat courant avant impôt est sensiblement identique à celui de 2013 (548 K€ en 2014 contre 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

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.

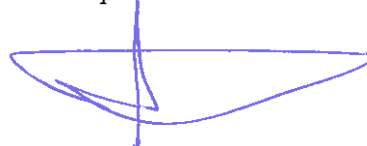
3 Vérifications et informations spécifiques

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 Argos 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 concessions (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

<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 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
Régl coeff TVA 2013	6 461	0
		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	