

DELEGATION DE Madame Elizabeth TOUTON

D-2016/367

Réaménagement de la place Gambetta. Marché de maîtrise d'œuvre, concours d'architecture et ingénierie. Attribution. Information

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

Mesdames, Messieurs,

**Ce rapport fait l'objet d'une délibération
présenté au Conseil de Bordeaux
Métropole du 23 Septembre 2016.**

**Une présentation spécifique du
projet par l'équipe retenue sera
faite lors de la séance du Conseil
Municipal du 26 septembre prochain.**

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

M. LE MAIRE

Je crois que là-dessus, on a déjà largement présenté le projet sauf s'il y a d'autres questions. On peut passer ?
Merci.

MME MIGLIORE

Délibération 368 : « Renouveau du centre historique d'agglomération. Convention Publique d'aménagement. Compte-rendu d'activité à la collectivité locale pour le second semestre 2014 et l'année 2015. »

Non-participation au vote de Mesdames CAZALET, KUZIEW, TOUTON, COUCAUD-CHAZAL et de Monsieur Pierre LOTHAIRE.

D-2016/368

Renouvellement du centre historique d'agglomération. Convention Publique d'aménagement. Compte rendu d'activité à la collectivité locale pour le second semestre 2014 et l'année 2015. Approbation

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

Mesdames, Messieurs,

I – Contexte et historique de la concession d'aménagement

Le 8 Juillet 2002, le Conseil Municipal a approuvé le projet de renouvellement du centre historique d'agglomération, qui a marqué l'engagement par la Ville de Bordeaux d'une vaste opération de requalification de son centre historique, en vue d'en faire un quartier actif, convivial et habité.

Cette opération comporte différents volets : le renforcement de son attractivité économique et culturelle, l'amélioration de la qualité de vie urbaine (espaces publics, transports, offre en équipements de proximité, etc.) et l'amélioration de la qualité résidentielle du quartier. Ce dernier volet a été confié le 25 juillet 2002 par Convention Publique d'Aménagement à la Société d'Economie Mixte InCité.

Ainsi, depuis 2002, InCité utilise un panel de dispositifs : restauration immobilière, sorties d'insalubrité, Opération programmée d'amélioration de l'habitat- renouvellement urbain (OPAH-RU), opérations d'achat/revente sur cahiers des charges en vue de renforcer l'attractivité résidentielle du centre historique, d'y développer une offre de logements diversifiée, notamment sociaux, et d'améliorer la qualité du parc de logements.

Cette action est tout particulièrement ciblée sur :

- la diversification de l'offre de logements en vue de renforcer la diversité sociale du quartier, par le maintien sur place des occupants qui le souhaitent, et l'attraction de populations nouvelles,
- la lutte contre la vacance,
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- l'amélioration du confort résidentiel (par la création de stationnements, de locaux communs, l'aménagement de cours urbaines, de cœurs d'îlots, etc.)

Par le biais de cette Convention publique d'aménagement, dont le périmètre était de 234 hectares pour 24 000 logements, les actions volontaristes sur l'habitat ont permis, depuis 2002, de réhabiliter environ 10% du parc de logements du centre-ville, soit environ 2.400 logements.

Etant donné l'importance stratégique de ce périmètre, qui constitue une part essentielle de l'ensemble classé au patrimoine mondial de l'Organisation des nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) en 2007, il a été jugé nécessaire de poursuivre l'action initiée en affirmant les valeurs patrimoniale, sociale et économique du centre ville de façon globale.

C'est dans cet objectif que, par délibération en date du 28 avril 2014, la Ville de Bordeaux a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme,

de concéder l'opération d'aménagement dénommée « Requalification du centre historique » à la Société d'économie mixte In Cité.

Le contrat de concession a ainsi été confié à InCité pour une durée de 6 ans prenant effet le 01/07/2014. Son périmètre géographique couvre désormais un territoire de 344 hectares qui compte 41500 logements.

Il a été notamment étendu :

- au sud coté Gare Saint Jean (où il se superpose avec le périmètre Euratlantique)
- à l'ouest coté Saint Nicolas
- à l'est sur une partie de la Benauge.

Les objectifs de cette nouvelle concession aménagement s'inscrivent dans la continuité de la concession 2002/2014 et en cohérence avec les attendus du projet urbain [re]centres :

- favoriser la mutation des secteurs stratégiques nécessitant des actions de requalification et résorber l'habitat dégradé et/ou indigne
- accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée
- développer le confort urbain

Le traité de concession identifie le territoire du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et les ilots en « couture » du projet Euratlantique comme prioritaires dans l'intervention opérationnelle et en particulier les activités de recyclage foncier (achat et vente).

En ce qui concerne cette activité de recyclage, le programme de la concession comporte :

- le traitement d'immeubles acquis dans la période 2002/2014, qui n'avaient pas encore pu être cédés au 30/06/2014 et ont donc fait l'objet d'un transfert physique et comptable à la nouvelle concession,
- l'acquisition de nouveaux biens à recycler.

Conformément à l'article 26 de la concession aménagement, InCité a transmis le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité Locale (cf. document en annexe) sur l'avancement de l'opération au cours du second semestre 2014 et pour l'année 2015. Ce compte-rendu d'activité de l'aménageur, comprenant un bilan de l'activité de cette dernière période, doit être examiné par le Conseil Municipal qui doit se prononcer par un vote.

II - Résultats de la Concession d'aménagement (CA) de juillet 2014 à fin 2015

L'avancement sur les objectifs généraux, conseil, accompagnement, encadrement et recyclage est le suivant :

| RESULTATS QUANTITATIFS | Objectif concession aménagement 2014-2020 | Avancement global (Réalisé au 31/12/2015 et en cours au 30/05/2016) | % de réalisation de l'objectif |
|--|--|--|---------------------------------------|
| Total Logements | 1 830 | 648 | 35% |
| Dont Logements locatifs | 1 660 | 619 | 37% |
| Dont Logements sociaux | 230 | 76 | 33% |
| Dont Logements privés | 1 430 | 538 | 38% |
| Dont Logements occupés par leur propriétaire | 170 | 29 | 17% |
| Activités économiques et équipements | 69 u | 12 u | 17% |
| | 4 830 m ² | 1 385 m ² | 32% |

| | | | |
|----------------|---|---|----|
| Bicycletteries | 2 | 0 | 0% |
|----------------|---|---|----|

Activités sur la période

- La veille foncière

La veille foncière permet de répondre aux objectifs de la concession, d'une part en orientant les acquéreurs vers le conseil programmatique et les outils d'intervention sur le parc privé comme l'OPAH ou le PIG, d'autre part en détectant des situations d'habitat indigne.

1805 DIA ont été déposées sur le périmètre de la concession en 2015, représentant un accroissement de plus de 30% par rapport à 2014, à périmètre équivalent. Compte tenu de l'élargissement du périmètre, des arbitrages ont été effectués sur les visites, pour une intervention ciblée sur les secteurs prioritaires du PNRQAD et sur les ventes d'immeubles entiers à l'échelle de l'ensemble du périmètre.

- La poursuite de l'activité du Conseil Programmatique

Cette instance partenariale Ville/Architecte des Bâtiments de France/InCité est un élément essentiel dans la mise en œuvre des objectifs de la concession aménagement, à travers un rôle de conseil et d'encadrement permettant d'accroître la qualité des logements produits dans le périmètre de la concession aménagement. 396 avis ont été rendus entre le second semestre 2014 et le 31 décembre 2015, en majorité sur le secteur Saint Michel qui reste toujours dynamique, les quartiers Saint Eloi et Saint Pierre restant actifs.

Les préconisations principales portent sur les problèmes d'habitabilité des logements, la diversification de la typologie des logements, la production d'une offre conventionnée et l'amélioration de la qualité des logements, l'amélioration du traitement des façades et la recherche de locaux communs (tri sélectif, vélos).

- La lutte contre l'habitat indigne

Les situations d'habitat indigne sont récurrentes : habitat en combles et sous-sol, pièces noires, problèmes de ventilation et d'éclairage naturel ; par ailleurs, des phénomènes nouveaux apparaissent avec le développement de produits dénommés chambres pour étudiants, mais qui constituent des lieux d'habitat minuscules et inconfortables, voire en infraction aux règles minimales d'habitabilité.

Les mesures de police devraient ainsi s'intensifier, mais le contexte contentieux se dégrade et les décisions des tribunaux sont parfois contradictoires, contribuant à l'instabilité du dispositif juridique.

- La poursuite des opérations de restauration immobilière

Les programmes d'Opération de Restauration Immobilière consistent à rendre obligatoires des programmes de travaux sur les immeubles concernés par des situations d'habitat indigne ; ce dispositif coercitif vise à initier et encadrer des programmes de travaux de mise aux normes et d'amélioration des conditions d'habitat.

Concernant le PRI Saint-Eloi / Salinières, la réhabilitation des îlots en DUP dans le quartier saint-Eloi est maintenant quasiment achevée, avec des travaux réalisés ou en passe de l'être pour 95% des 393 logements concernés. L'acquisition par voie d'expropriation s'est poursuivie notamment pour une partie d'immeubles en situation de blocage, qui a fait l'objet d'une acquisition en 2015. Les travaux de démolition et d'aération du cœur d'îlot Bouquière-Buhan sont terminés ; ils ont permis d'améliorer l'habitabilité des logements donnant sur le cœur d'îlot en améliorant leur éclairage, et de permettre la création à terme d'un jardin de poche. Une phase de concertation avec les acteurs locaux et les riverains a été engagée afin d'accompagner l'ouverture de cet

espace au public en définissant les modalités d'aménagement et de gestion de ce futur jardin partagé.

Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan (Saint-Michel), après une longue phase de rencontres individuelles des propriétaires, destinées à expliciter et affiner les programmes de travaux obligatoires, l'enquête publique organisée début 2013 a donné lieu à Déclaration d'Utilité Publique le 7 juin 2013. Celle-ci porte sur l'amélioration de 106 immeubles représentant 427 logements. Chaque propriétaire a reçu notification du programme de travaux concernant son immeuble en novembre 2013 et dispose d'un délai de 48 mois pour réaliser les travaux. A fin 2015, l'avancement confirme que la dynamique de réhabilitation s'est bien enclenchée : 39% des immeubles sont réalisés ou en cours, et 42% à l'étude.

La Déclaration d'utilité publique (DUP) comportait également un programme d'acquisition nécessaire à l'aménagement d'espaces publics mentionnés au sein de la convention PNRQAD ; le jardin des Faures est en cours de remise à la Ville, un travail de co-conception du jardin est en cours avec les futurs utilisateurs.

Afin de répondre à des situations d'immeubles vacants et particulièrement dégradés, un premier travail de repérage sur les quartiers Saint-Michel / Sainte-Croix et Marne-Yser a abouti à la notification de travaux obligatoires sur 8 immeubles. Les notifications de travaux sont intervenues mi-2015, pour un délai de réalisation des travaux de 36 mois ; à fin 2015, 38% des immeubles avaient des travaux réalisés ou en cours, et 38% à l'étude.

Enfin, lors des études pré-opérationnelles menées sur Saint Michel/Sainte Croix et sur le secteur Marne/Yser en 2015, 46 immeubles regroupant environ 240 logements ont été repérés comme pouvant relever d'une opération de restauration immobilière ; ils feront l'objet de visites complètes sur les années 2016 à 2018.

- Les aides à l'amélioration de l'habitat privé

L'OPAH-RU et Hôtels Meublés a été lancée en octobre 2011 sur le périmètre du PNRQAD. Sur la période comprise entre le 1^{er} juillet 2014 et le 31 décembre 2015, l'OPAH-RU et hôtels meublés a permis d'améliorer 43 logements locatifs à loyer maîtrisé ; pour l'année 2014, ce sont 19 logements occupés par leur propriétaire ou en accession à la propriété qui ont été produits.

Depuis le lancement de la convention publique d'aménagement, puis la nouvelle concession aménagement, plusieurs dispositifs d'aide - OPAH et Programme d'intérêt général (PIG) - ont été successivement sollicités afin de soutenir les projets de réhabilitation du parc privé.

- La poursuite des actions de recyclage foncier (acquisitions/reventes)

Conformément aux objectifs de la concession aménagement, la prospection foncière en vue d'acquisitions amiables s'est concentrée sur les immeubles vacants ou devant faire l'objet de restructurations lourdes (en PRI), et sur les immeubles représentant des opportunités pour du logement social public ou de l'accession à la propriété.

Sur la période comprenant le second semestre 2014 et l'année 2015, 15 actes d'acquisition ont été signés (hors stock transféré de la CPA). Si le stock constitué permet de répondre aux objectifs, il s'avère difficile à renouveler du fait de l'accroissement des prix immobiliers.

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers des cessions d'immeubles conditionnées par des cahiers de charges. 14 logements locatifs privés ont ainsi été réhabilités, et 4 logements sont sous promesse de vente.

De plus, InCité a poursuivi le montage d'opérations en accession à la propriété dont elle assure elle-même la maîtrise d'ouvrage. Ces opérations permettent à des familles avec enfants et à de

jeunes actifs, souvent locataires dans le centre ancien, d'accéder à la propriété. 1 appartement a été produit par restructuration au sein d'une copropriété au 69 rue Camille Sauvageau et 5 des 9 logements du 49 rue Carpenteyre ; 3 autres logements du 49 Carpenteyre faisaient l'objet d'une promesse de vente au 31 décembre 2015.

Enfin, le théâtre de la Lucarne, dont la réhabilitation s'est achevée à la fin de l'été 2015, a été cédé à la Ville de Bordeaux.

- La production de logement social public

InCité a également poursuivi son action de recyclage foncier au travers de la régularisation d'actes de vente (47) sur des programmes de logements sociaux sous promesse de vente de longue date mais dont l'examen dans le cadre des financements du PNRQAD avait gelé la cession.

En 2015 29 nouvelles promesses de vente ont été signées pour des ventes qui seront régularisées en 2016, compte tenu du délai de montage de ces opérations.

- La mise en œuvre du programme de relogement

Au 31 décembre 2015, 29 ménages ont été relogés définitivement, en grande majorité dans le centre historique.

La mise en œuvre de la charte de relogement du PNRQAD, permettant de réserver 50% des livraisons de logements sociaux produits aux ménages à reloger dans le cadre de l'action de requalification du centre historique, a démarré grâce aux premières livraisons de logements.

- L'amélioration du confort urbain et la revitalisation de l'activité commerciale et artisanale

Concernant la création de locaux commerciaux, 6 locaux ont été cédés simultanément à l'immeuble auquel ils étaient attachés ; parmi ceux-ci, le local qui desservira le jardin des Faures. 5 locaux situés en pied d'immeuble d'habitation sont sous promesse de vente, dont l'un destiné à accueillir un pôle médical sur la place Saint Michel

Résultat financier sur la période comprise entre le 1^{er} juillet 2014 et le 31 décembre 2015

- un montant de recettes s'élevant à 12 176 903 €,
- un montant de dépenses s'élevant à 24 890 459 €, ce montant élevé étant dû en majorité aux acquisitions foncières,
soit un résultat négatif de 12 713 556 € sur la période.

III - Perspectives 2016

A l'issue de l'étude pré-opérationnelle Marne/Yser, un plan d'action pluriannuel sera concrétisé, avec les visites préalables à la définition des programmes de travaux obligatoires, et un travail de projet sur les cœurs d'îlots, ce dernier étant confié à l'urbaniste en charge de ReCentres, Philippe Prost.

Les études sur l'îlot des Remparts sur lequel sont implantés l'Office national des anciens combattants (ONAC) et le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) devraient reprendre, dans la perspective d'une démolition/reconstruction de l'ONAC et la création d'une offre de logements sociaux.

2016 verra la livraison de plusieurs programmes de logements sociaux publics initiés dans le cadre du PNRQAD et en particulier ceux réalisés sur les îlots Carpenteyre (16 logements par Aquitanis) et Nerigeau Sauvageau (1^{ère} tranche de 22 logements par Gironde Habitat).

L'OPAH RU arrive à son terme à l'automne 2016, et les conditions de lancement d'une nouvelle OPAH sont actuellement étudiées ; l'objectif est d'intensifier la lutte contre l'habitat indigne, en cohérence avec les engagements du PNRQAD.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- APPROUVER le Compte Rendu d'Activité à la Collectivité locale 2014-2015 de l'opération de renouvellement urbain Bordeaux Centre Historique, figurant en annexe de la présente délibération, ainsi que la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de l'opération.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Madame Anne Marie CAZALET, Madame Emilie KUZIEW,
Madame Elizabeth TOUTON, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL et Monsieur Pierre LOTHAIRe

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, Monsieur le Maire, depuis 2002 la ville s'est engagée dans une vaste opération de requalification du Centre historique qui a pour objet de diversifier l'offre de logement dans leur typologie, dans leur statut, tout en maintenant les habitants et en accueillant de nouvelles populations en particulier des familles. L'objet est aussi, bien sûr, de lutter contre la vacance, l'insalubrité et le logement indigne et d'améliorer le confort résidentiel par la création de cœurs d'îlot, de locaux communs, de stationnement, etc.

Une première convention d'aménagement avait été confiée à InCité et s'est terminée en juillet 2014. Je vous présente, aujourd'hui, le bilan de la nouvelle concession entre juillet 2014 et fin 2015, c'est-à-dire sur 18 mois. Ce nouveau contrat a une durée de 6 ans et couvre un périmètre élargi qui va jusqu'à la Gare Saint-Jean, qui prend le secteur de Saint-Nicolas et une partie de la Benaugé. Il représente 344 ha et 41 500 logements.

Les objectifs qualitatifs restent ceux que je viens d'évoquer et les objectifs quantitatifs ont été, bien sûr, redéfinis. De mi-juillet 2014 à fin 2015, soit un quart de la durée de la concession, 648 logements ont été traités, soit 35 % de l'objectif dont 76 logements sociaux sur un objectif de 230. Un bon avancement global donc. Pour arriver à ces résultats, InCité utilise plusieurs dispositifs. Tout d'abord une veille foncière sur toutes les transactions. 1 805 Déclarations d'Intention d'Aliéner ont été déposées en 2015, soit 30 % de plus qu'en 2014. C'est énorme, et cela montre la forte pression immobilière sur ce secteur dont on parlait précédemment. Chaque DIA est étudiée. Beaucoup de visites sont organisées et cela permet ensuite de conseiller les futurs acquéreurs et d'émettre des préconisations pour les rénovations sur le type de logement, sur le pourcentage de conventionnement, sur les problèmes d'adaptabilité. Les problèmes d'habitat indigne restent récurrents et nous voyons apparaître le développement de nouveaux produits dénommés *Chambre d'étudiant*, mais qui sont en réalité des lieux d'habitat minuscules. Le Conseil programmatique permet de détecter ces projets inadmissibles et de les contrer.

Autre outil, les périmètres de restauration immobilière : sur le PRI Saint-Éloi Salinière, la réhabilitation des îlots en DUP est réalisée à 95 %. Sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan, 106 immeubles, représentant 427 logements. Les réhabilitations sont enclenchées sur 39 % et 42 % sont à l'étude. Je tiens à signaler d'ailleurs que sur l'îlot des Faures, un travail de co-conception du jardin est en cours avec les futurs utilisateurs.

Enfin, les études pré-opérationnelles ont été menées sur Saint-Michel, Saint-Croix et sur Marne - Yser. 46 immeubles, soit 240 logements ont été repérés comme pouvant relever d'une opération de restauration immobilière et sont donc très dégradés. Les études se poursuivent cette année pour aboutir à des prescriptions de travaux rapidement.

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat a permis d'améliorer 43 logements privés à loyer modéré et d'aider 19 propriétaires occupants ou accédant à la propriété. Cette OPA est en cours d'évaluation, car elle se termine fin 2016 et nous travaillons avec la Métropole et l'État sur une nouvelle OPA.

Concernant l'action foncière et en particulier les acquisitions à l'amiable, elles se sont concentrées sur des immeubles vacants ou des immeubles représentant des opportunités pour le logement social public ou pour l'accession à la propriété modérée. 15 acquisitions ont été signées et des cessions conditionnées par des cahiers des charges ont permis de réaliser 18 logements. L'immeuble du 69, rue Camille Sauvageau est un bel exemple de réalisation sous maîtrise d'ouvrage d'InCité et qui a permis de produire 9 logements en accession à des prix modérés.

Un point sur le relogement des familles dont les logements sont soumis à travaux, relogement qui est assuré par InCité et par les partenaires sociaux. Sur cette période 29 ménages ont ainsi été relogés définitivement dont seulement 2 hors du centre ancien à leur demande. Nous avons d'ailleurs visité, vendredi, avec la Directrice générale de l'ANAH et les services de l'État un T3, rue de la Merci, à loyer très social qui a permis de reloger une mère seule avec son fils.

Pour finir, un mot sur le résultat financier sur cette période, qui est négatif : - 12 713 000 euros. Cela est dû en majorité aux acquisitions foncières et devrait se rééquilibrer lors des reventes.

M. LE MAIRE

Madame JAMET.

MME JAMET

Monsieur le Maire, Chers Collègues, nous allons approuver ce compte-rendu d'activités de la concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux en apportant quelques éléments de questionnement.

Tout d'abord souligner que nous avons conscience que le travail effectué est un travail de dentelle. La complexité des démarches et la lourdeur des procédures font que seulement 10 % du parc de logement du centre-ville a été réhabilité en 12 ans, soit 2 400 logements sur les 24 000 du secteur depuis 2002. Ce faible volume fait que, malheureusement, l'action d'InCité n'a pas d'impact sur le prix des logements sur le marché qui demeure très tendu. Ainsi, le bilan souligne, je cite, *des prix anormalement élevés sur certaines ventes qui imposent un rendement locatif maximal sans marge budgétaire pour des travaux d'amélioration. Ces comportements, je cite encore, ont un effet immédiat de frein à l'amélioration de l'habitat et de pression sur les loyers.* Depuis 2014, l'objectif de la nouvelle convention est de réhabiliter 1 830 logements en 6 ans, soit de passer d'un rythme moyen de réhabilitation de 200 par an à 300. Pour l'instant, le bilan des 2 premières années nous indique que le rythme est tenu, mis à part pour les logements occupés par leur propriétaire et les locaux d'activités économiques où le taux de réalisation de l'objectif n'est que de 17 % et pour les 2 Bicycletteries prévues qui, pour l'instant, ne sont pas réalisées.

Concernant les locaux commerciaux, 12 réhabilitations sont en cours sur l'objectif de 69 unités. J'attire votre attention sur le fait que les locaux rénovés doivent être investis par des commerces. Ce qui n'est pas, par exemple, le cas, d'un commerce sur les 2 que vous avez mis en avant à la une du bilan rue des Faures à Saint-Michel.

Enfin, je terminerai par ce qui m'a semblé le plus frappant dans ce bilan, qui est l'aveu de la page 19 concernant l'action foncière d'InCité. Le niveau de prix auquel se maintient le marché conjugué au volume de travaux nécessaires constitue une véritable difficulté dans la production de logements sociaux ou en accession à prix maîtrisé. Cela signifie bien que si on veut faire plus de logement social dans le centre historique de Bordeaux, il faut une action foncière encore plus volontariste qui pourrait se traduire par la création d'un établissement foncier public local que nous appelons de nos vœux depuis de nombreuses années. En effet, ni promoteur immobilier, ni aménageur, l'établissement foncier public local comme celui de l'agglomération grenobloise qui existe depuis 14 ans, régule la spéculation foncière au profit des projets d'intérêt général.

Je vous remercie.

M. LE MAIRE

J'ai un peu de mal à comprendre comment l'établissement public foncier pourrait faire baisser les prix. Je pense que s'il achetait beaucoup, il ferait monter les prix, au contraire. Mais nous allons vers une solution qui permettra de mettre tout le monde d'accord puisque, d'après ce que m'a indiqué le Préfet, une étude est en cours pour l'extension de l'établissement public foncier de l'État de Charente-Maritime, si je ne me trompe, à l'ensemble de la Région Poitou-Charentes. Nous aurons un établissement public foncier d'État et nous verrons s'il fait merveille.

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, cependant il y a quand même une action foncière qui existe puisqu'InCité acquiert un certain nombre de biens, assez peu par préemption, il faut le dire, puisque ça représente à peu près 1 % des transactions, mais acquiert un certain nombre de biens et de cette façon permet de réaliser des logements en particulier en accession à des prix plus modérés. Il faut savoir aussi que l'action d'InCité permet de modérer les loyers sur 30 % de tout ce qui est réhabilité. C'est quand même assez important. C'est du logement locatif privé, mais ça permet d'obtenir des loyers plus faibles. Je voudrais ajouter qu'effectivement, il y a des difficultés à réaliser du logement social parce que le prix du foncier est cher et que, malgré les aides que nous apportent l'ANRU sur le déficit foncier, on a quand même des difficultés et on ne pourra produire davantage qu'en arrivant à traiter des opérations plus importantes telles que celle de l'îlot des Remparts sur lequel nous fondons pas mal d'espoir puisque c'est un terrain de l'État sur lequel la ville et InCité se sont positionnés et qui permettra de créer du logement social, entre autres, avec des prix qui seront plus modérés puisque le foncier devrait être plus modéré.

M. LE MAIRE

Sauf que l'îlot des Remparts, c'est un peu l'Arlésienne. Ça fait des années et des années que nous négocions avec l'État. J'en ai reparlé au Préfet tout récemment puisque ça ne bouge pas et que j'espère que nous aurons une décote tenant compte de l'importance du logement social que nous voulons bâtir sur ce magnifique îlot qui est adossé, comme son nom l'indique, aux Remparts de Bordeaux.

Pas d'oppositions ? Enfin c'est une information.

MME TOUTON

Non, c'est une délibération.

M. LE MAIRE

C'est une délibération. Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ?

MME MIGLIORE

Délibération 369 : «Application de l'article 5-1 de la loi n°2002-1 du 2 janvier 2002 relative aux sociétés d'économies mixtes locales. InCité. Rapport 2016 (Exercice 2015). Information du conseil municipal »

CONCESSION D'AMENAGEMENT Requalification du centre historique de Bordeaux

Compte rendu
d'activité à la
Collectivité
Période du
01 07 2014
au 31 12 2015



*Résorption d'habitat insalubre
50 à 54 rue des Faures*



Note de conjoncture et bilan

I. Le contexte

A. Périmètre du contrat de concession

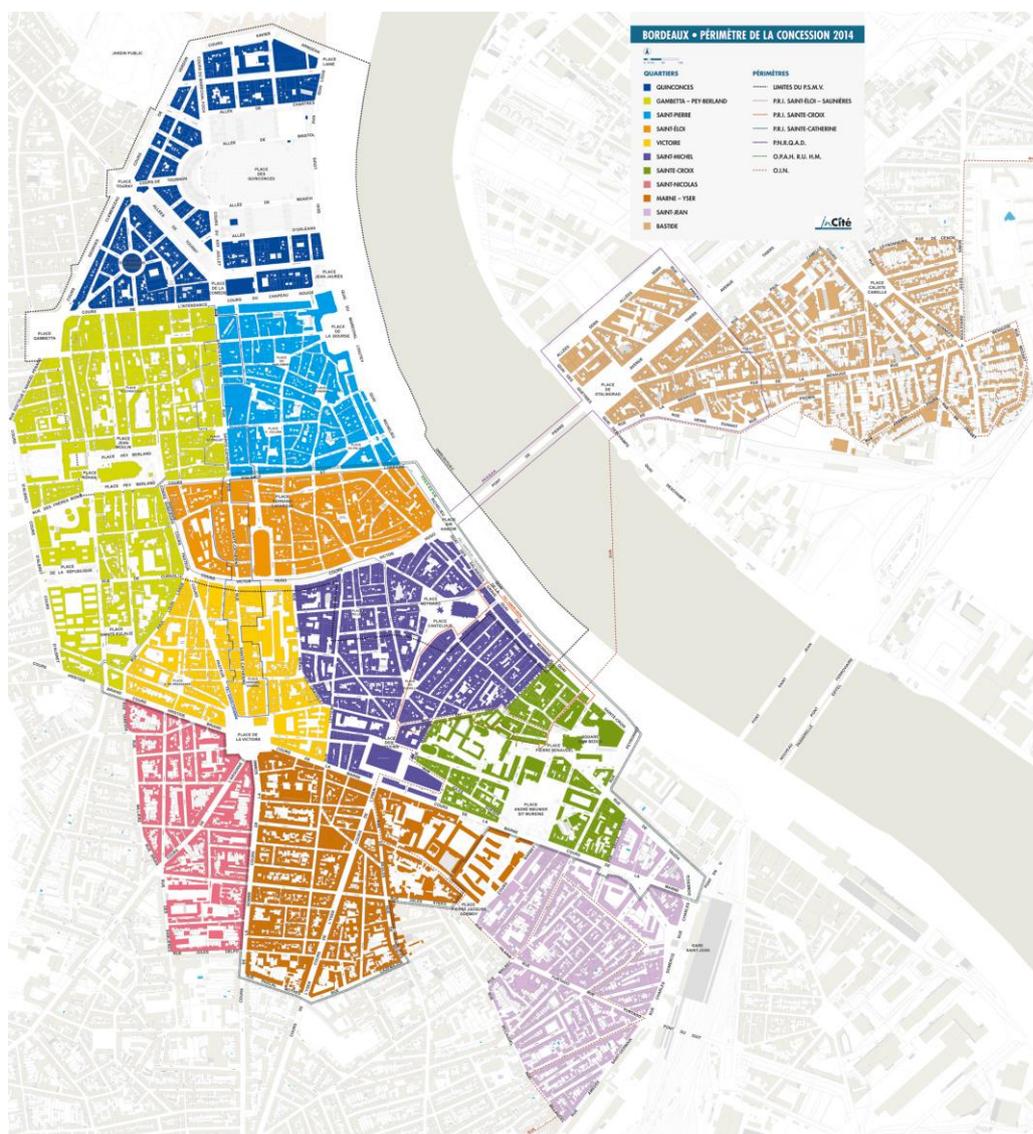
Le contrat de concession a été confié à InCité pour une durée de 6 ans prenant effet le 01/07/2014.

Son périmètre géographique couvre un territoire de 344 hectares qui compte 41 500 logements.

Pour mémoire, le périmètre de la concession 2002/2014 était de 234 hectares et comptait 24 000 logements.

Il a été notamment étendu :

- Au sud coté Gare Saint Jean (où il se superpose avec le périmètre Euratlantique)
- A l'ouest coté Saint Nicolas
- A l'est sur une partie de la Benauges



B. Objectifs et priorités

Les objectifs de cette nouvelle concession s'inscrivent dans la continuité de la Concession 2002/2014 et en cohérence avec les attendus du projet urbain [re]centres :

- Favoriser la mutation des secteurs nécessitant des actions de requalification et résorber l'habitat dégradé et/ou indigne
- Accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée
- Développer le confort urbain

Le traité de concession identifie le territoire du PNRQAD et les ilots en « couture » de Euratlantique comme prioritaires dans l'intervention opérationnelle et en particulier les activités de recyclage foncier (achat et revente).

En ce qui concerne cette activité de recyclage, le programme de la concession comporte :

- le traitement d'immeubles acquis dans la période 2002/2014, qui n'avaient pas encore pu être cédés au 30/06/2014 et ont donc fait l'objet d'un transfert physique et comptable à la nouvelle concession
- l'acquisition de nouveaux biens à recycler

Les objectifs généraux (accompagnement, encadrement & recyclage) sont les suivants :

| | |
|--|-----------------|
| TOTAL LOGEMENTS | 1 830 |
| Logements locatifs | 1 660 |
| Logements sociaux publics | 230 |
| Logements locatifs privés | 1 430 |
| Logements locatifs privés conventionnés | 500 |
| Logements sociaux privés | 430 |
| sociaux } très sociaux } | |
| Loyers intermédiaires | 70 |
| Logements locatifs privés libres | 930 |
| Logements occupés par leur propriétaire | 170 |
| ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS | 69 u |
| | 4 380 m2 |
| BICYCLETTERIES | 2 |

II. Gouvernance et animation

A. Instances de gouvernance

Le Traité de concession a été confié à InCité par la Ville de Bordeaux.

Néanmoins, conformément à l'Article 5217-2 I du CGCT, Bordeaux Métropole est devenue titulaire au 1^{er} janvier 2015 des compétences en matière de politique de l'habitat.

Or les missions principales du Traité de concession relèvent de cette compétence. De ce fait Bordeaux Métropole s'est vu transférer la qualité de concédant de plein droit.

1. Comité de suivi

Un Comité de suivi réunissant les élus référents, en délégation et en quartier, ainsi que les services concernés à la Ville et/ou à la Métropole, par les champs d'intervention de la concession (Habitat, Développement économique, SCHS...) a été mis en place à compter du second semestre 2015.

Ils ont pour objet de :

- permettre l'information des acteurs sur l'avancement de l'activité, ses points de difficulté éventuels
- échanger et débattre sur des orientations, décisions opérationnelles nécessitant un arbitrage
- partager et réaliser un retour d'expérience sur des thématiques prioritaires : état du marché immobilier, lutte contre l'habitat indigne, action sur le commerce et l'activité économique...

2. Comité de pilotage

Le Comité de pilotage devrait se réunir mi 2016, après présentation du premier CRACL à la Collectivité, afin de tirer les enseignements des premiers 18 mois d'activité et de décider d'éventuelles mesures d'orientation stratégique relatives à la conduite du programme et/ou de ses objectifs quantitatifs.

B. Instances d'animation opérationnelle

Les instances d'animation opérationnelle se mettent en place progressivement ou évoluent, du fait de la mutualisation des services de la Ville de Bordeaux avec les services de la Métropole.

A partir de fin 2015, **le suivi de la concession** est assuré au sein de la Direction de l'habitat de Bordeaux Métropole, avec une référente unique pour l'ensemble de l'activité de la concession : un rendez-vous mensuel de suivi technique a été mis en place entre la direction de projet Ville/Bordeaux Métropole et celle de InCité.

Le **Conseil programmatique** réunit InCité, DRAC (Architecte des bâtiments de France, et si nécessaire, Conservateur régional des monuments historiques), Service du droit des sols et Service Habitat : il se réunit toutes les 2 semaines, avec pour objectif d'examiner les projets concourant à la création ou à l'aménagement de locaux d'habitation, en amont de leur réalisation. Cet examen permet d'échanger, conseiller les porteurs de projet et si nécessaire

de négocier la prise en compte des objectifs de la concession en ce qui concerne la typologie des logements, la qualité de l'organisation et des prestations, la mixité sociale dans l'occupation.

Une instance de **suivi InCité/SCHS** continue à avoir lieu chaque 2 mois, afin d'organiser un suivi des dossiers relatifs à l'habitat indigne.

Une **commission de cession** est réunie pour pré valider le choix des acquéreurs des biens en recyclage, après mise en vente sur le marché et analyse des offres par InCité.

La **Commission sociale et technique** (CST) réunit tous les 2 mois la référente relogement et accompagnement social au sein de l'équipe projet InCité et les partenaires sociaux : CCAS, MDSI, associations, pour effectuer un suivi des relogements et travailler à la mise en place de mesures d'accompagnement individuelles adaptées pour les ménages les plus fragiles.

III. Les résultats de l'opération au 31 12 2015

A. Résultats quantitatifs

L'avancement sur les objectifs généraux, conseil, accompagnement, encadrement et recyclage sont les suivants :

| Avancement au : 31/12/2015 | | 1 | | 2 | | 1+2 | |
|--|-----------------|---------------|------------|---------------|------------|-------------------|------------|
| TOTAL OBJECTIFS | | REALISE | % | EN COURS | % | AVANCEMENT GLOBAL | % |
| TOTAL LOGEMENTS | 1 830 | 606 | 33% | 42 | 2% | 648 | 35% |
| Logements locatifs | 1 660 | 580 | 35% | 39 | 2% | 619 | 37% |
| Logements sociaux publics | 230 | 47 | 20% | 29 | 13% | 76 | 33% |
| Logements locatifs privés | 1 430 | 528 | 37% | 10 | 1% | 538 | 38% |
| Logements locatifs privés conventionnés | 500 | 53 | 11% | 2 | 0% | 55 | 11% |
| Logements sociaux privés | 430 | 45 | 10% | 2 | 0% | 47 | 11% |
| sociaux | | 32 | | 2 | | 34 | |
| très sociaux | | 16 | | 2 | | 18 | |
| Loyers intermédiaires | 70 | 8 | | 0 | | 8 | |
| Logements locatifs privés libres | 930 | 475 | 51% | 8 | 1% | 483 | 52% |
| Logements occupés par leur propriétaire | 170 | 26 | 15% | 3 | 2% | 29 | 17% |
| ACTIVITES ECONOMIQUES & EQUIPEMENTS | 69 u | 7 u | 10% | 5 u | 7% | 12 u | 17% |
| | 4 380 m2 | 768 m2 | 18% | 617 m2 | 14% | 1 385 m2 | 32% |
| BICYCLETTERIES | 2 | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% |

B. Résultats financiers

1. Avancement des dépenses et recettes

| REALISE DU 01 07 2014 AU 31 12 2015 | Réalisé au 31.12.2014 | Réalisé année 2015 | Réalisé au 31.12.2015 |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| TOTAL PRODUITS | 5 967 181 € | 6 209 722 € | 12 176 904 € |
| TOTAL CHARGES | 19 462 530 € | 5 427 929 € | 24 890 460 € |
| RESULTAT (PRODUITS - CHARGES) | -13 495 349 € | 781 793 € | -12 713 556 € |

| REALISE DU 01 07 2014 AU 31 12 2015 | Réalisé au 31.12.2014 | Réalisé année 2015 | Réalisé au 31.12.2015 |
|---|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Etudes pré opérationnelles | 16 464 € | 22 403 € | 38 867 € |
| AMO programmations/DUP/travaux | 16 € | | 16 € |
| Assistance foncière & procédures | 10 198 € | 17 403 € | 27 601 € |
| Assistance juridique | 6 250 € | 5 000 € | 11 250 € |
| Diagnostics techniques | | | |
| Acquisitions foncières | 15 005 813 € | 1 745 982 € | 16 751 795 € |
| Logement social | 7 805 852 € | 40 000 € | 7 845 852 € |
| Accession à la propriété | 1 670 922 € | 0 € | 1 670 922 € |
| Locatif privé à réhabiliter | 3 627 712 € | 1 547 800 € | 5 175 512 € |
| Activités écos & autres | 1 357 207 € | 0 € | 1 357 207 € |
| Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot...) | 49 225 € | 40 000 € | 89 225 € |
| Frais d'acquisition | 494 895 € | 118 182 € | 613 077 € |
| Relogement, accompagnement social | 88 760 € | 45 546 € | 134 306 € |
| Déménagements, équipements, frais directs | 88 760 € | 45 546 € | 134 306 € |
| Autres frais pris en charge (DG, remise loyer) | | | |
| Gestion intercalaire | 1 690 358 € | 326 241 € | 2 016 599 € |
| Protection patrimoine, surveillance | 273 989 € | 79 907 € | 353 895 € |
| Gestion et entretien courants & Taxes foncières | 1 374 022 € | 237 962 € | 1 611 985 € |
| Charges de copropriété | 42 347 € | 8 372 € | 50 719 € |
| Réhabilitations | 1 997 845 € | 2 045 960 € | 4 043 805 € |
| Travaux démolition, mise en état & aménagement | 354 805 € | 199 580 € | 554 384 € |
| Travaux réhabilitation logements | 1 191 457 € | 1 610 085 € | 2 801 542 € |
| Travaux réhabilitation commerces | | | |
| Honoraires techniques | 451 584 € | 236 295 € | 687 878 € |
| Frais de commercialisation | | | |
| Communication | 34 325 € | 11 591 € | 45 917 € |
| Divers | | 6 292 € | 6 292 € |
| Rémunération concessionnaire | 462 500 € | 952 750 € | 1 415 250 € |
| Part forfaitaire | 462 500 € | 952 750 € | 1 415 250 € |
| Part variable | | | |
| Forfait clôture opération | | | |
| Frais financiers | 166 465 € | 271 163 € | 437 628 € |
| TOTAL CHARGES | 19 462 530 € | 5 427 929 € | 24 890 460 € |

| REALISE DU 01 07 2014 AU 31 12 2015 | Réalisé au 31.12.2014 | Réalisé année 2015 | Réalisé au 31.12.2015 |
|---|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Ventes immeubles logements | 1 590 475 € | 2 385 797 € | 3 976 272 € |
| Logement social | 747 100 € | 677 500 € | 1 424 600 € |
| Accession à la propriété | | 1 308 297 € | 1 308 297 € |
| Locatif privé à réhabiliter | 843 375 € | 400 000 € | 1 243 375 € |
| Locatif privé sans travaux VIR | | | |
| Ventes activités écos & autres | 42 000 € | 1 497 055 € | 1 539 055 € |
| Commerces & activités écos | | | |
| Autres locaux | | 1 047 285 € | 1 047 285 € |
| Locaux résidentiels | | | |
| Stationnements | 42 000 € | 449 770 € | 491 770 € |
| Gestion temporaire | 128 822 € | 211 625 € | 340 448 € |
| Logements | 73 043 € | 115 344 € | 188 387 € |
| Commerces | 47 327 € | 76 374 € | 123 700 € |
| Autres Produits | 8 452 € | 19 908 € | 28 360 € |
| Subventions | 0 € | 912 352 € | 912 352 € |
| ANRU PNRQAD | | 858 998 € | 858 998 € |
| CUB PNRQAD | | 53 354 € | 53 354 € |
| Autres subventions | | | |
| Participation au bilan Ville de Bordeaux + Métropole | 4 200 000 € | 1 200 000 € | 5 400 000 € |
| Produits financiers | 5 884 € | 2 893 € | 8 777 € |
| TOTAL PRODUITS | 5 967 181 € | 6 209 722 € | 12 176 904 € |

2. Financements mobilisés pour satisfaire aux besoins de trésorerie de l'opération

Un financement a été mis en place en début d'opération afin de permettre la reprise du stock d'immeubles de la concession 2002/2014 puis d'engager de nouvelles acquisitions et d'assurer les travaux d'aménagement et de réhabilitation.

Il s'agit d'un prêt de 15 000 000 € contracté auprès de la Caisse d'Epargne pour une durée de 6 ans à compter du 02 06 2014, au taux fixe annuel de 1,80% avec amortissement annuel.

Le capital restant dû au 31 12 2015 était de 14 166 667 €.

IV. Analyse des résultats et perspectives

A. Veille, conseil et encadrement

1. La veille foncière : analyser le marché, orienter, conseiller, alerter

La veille foncière 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

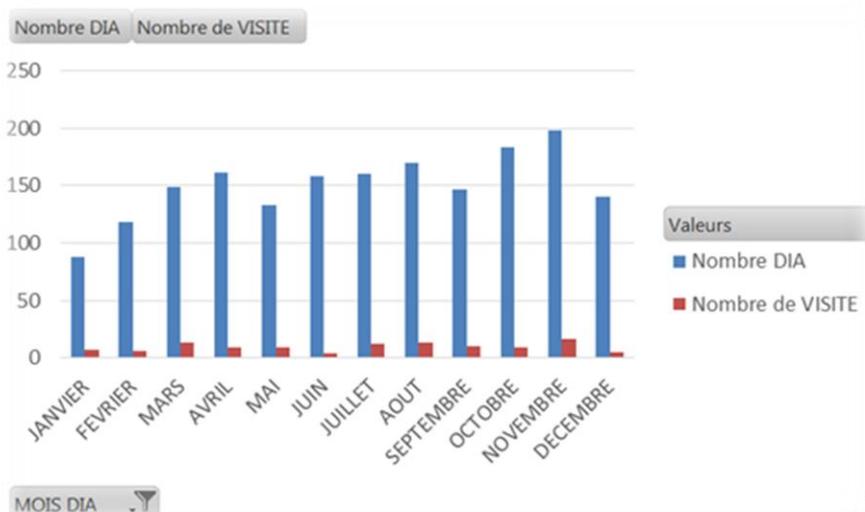
Elle constitue également un maillon essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne : les visites d'immeubles permettent de détecter des situations et d'effectuer des signalements au SCHS.

a) Volume de l'activité du marché

En 2015, **1 805 DIA ont été déposées sur le périmètre**, ce qui constitue un accroissement significatif par rapport à 2014 : à périmètre équivalent (par extrapolation du nombre de DIA traitées sur le 2d semestre 2014), l'accroissement du nombre de DIA est de plus de 30%.

Compte tenu de l'élargissement du périmètre, nous avons dû effectuer des arbitrages sur les visites, en concentrant notre intervention sur les secteurs prioritaires au titre du PNRQAD, et sur les ventes d'immeubles entiers à l'échelle de l'ensemble du périmètre.

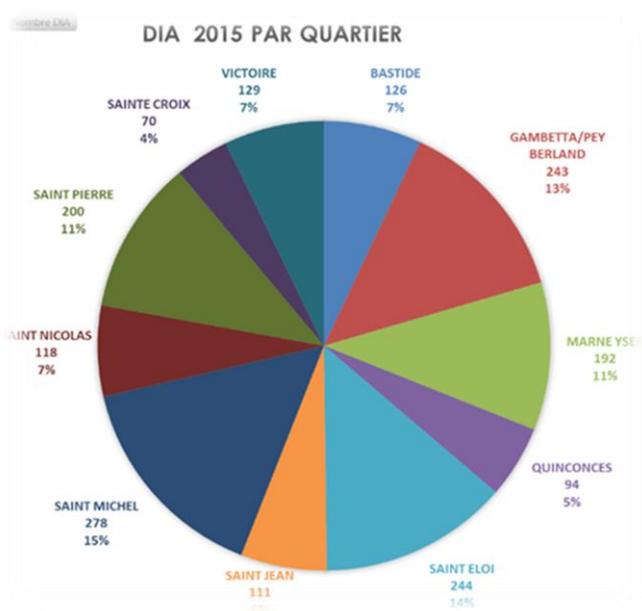
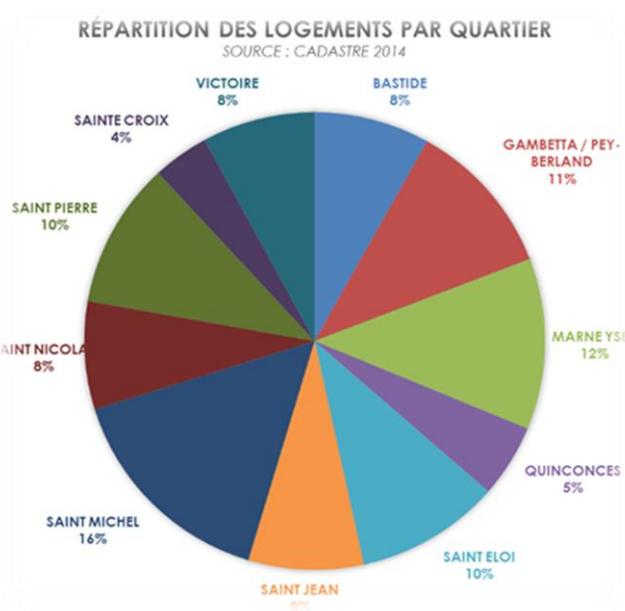
Ces arbitrages ne permettent pas d'intensifier l'action sur les nouveaux secteurs : Saint Jean, Saint Nicolas et Benauges, dans lesquels nous avons pu cependant déceler le développement d'opérations de découpage concentrant des problèmes d'habitabilité. Une démarche a été engagée pour mettre en place une collaboration avec Euratlantique sur le quartier Saint Jean, sur lequel il est titulaire du droit de préemption, qui devrait permettre que soit mise en place mi 2016 une délégation du DPU au bénéfice d'InCité sur le périmètre couvert par la concession.



Volume mensuel des DIA et visites :

Les visites privilégient les ventes d'immeubles en bloc et de logement potentiellement indignes

Localisation des DIA :
 Un nombre de DIA proportionnel au poids en logement de chaque quartier



b) Des prix qui restent à un niveau très élevé

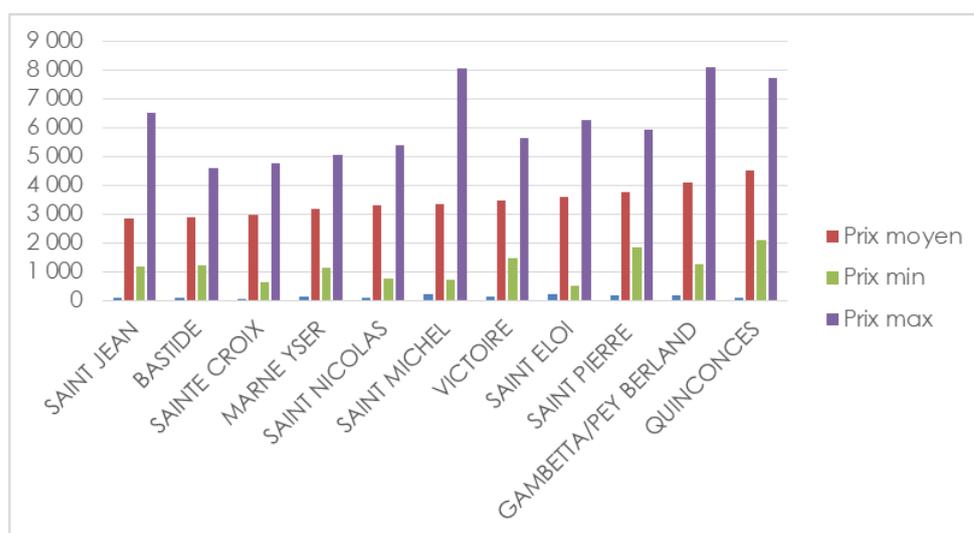
Comme en 2014, on constate des montants de transaction qui restent à des niveaux très élevés et même « anormalement élevés » sur certaines ventes d'immeubles et de logements isolés ; ils témoignent d'un positionnement patrimonial inquiétant : acquisition à un prix qui impose un rendement locatif maximal 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.

Une étude plus fine des prix a été engagée en 2015 afin d'analyser plus finement les évolutions du marché.

◆ Etude des prix des appartements sur 2015 (source : DIA 2015)

| Appartement | Nombre de transactions | Prix moyen |
|------------------------|------------------------|----------------|
| ⊕ SAINT JEAN | 74 | 2 860 € |
| ⊕ BASTIDE | 74 | 2 872 € |
| ⊕ SAINTE CROIX | 58 | 2 955 € |
| ⊕ MARNE YSER | 146 | 3 192 € |
| ⊕ SAINT NICOLAS | 83 | 3 297 € |
| ⊕ SAINT MICHEL | 226 | 3 361 € |
| ⊕ VICTOIRE | 111 | 3 468 € |
| ⊕ SAINT ELOI | 200 | 3 575 € |
| ⊕ SAINT PIERRE | 166 | 3 755 € |
| ⊕ GAMBETTA/PEY BERLAND | 169 | 4 098 € |
| ⊕ QUINCONCES | 73 | 4 505 € |
| Total général | 1 380 | 3 507 € |



◆ Analyse des transactions sur les immeubles en rénovation

Un travail d'analyse a été mené sur une base de 109 transactions portant sur des appartements situés dans des immeubles en rénovation complète par des opérateurs privés.

81 de ces ventes portent sur des prix avant travaux, 28 sur des prix incluant les travaux.

L'analyse de ces ventes permet d'approcher plus finement le niveau atteint sur le marché des biens en rénovation, le cadre et les contraintes de coût auxquelles se trouve confrontée l'action de recyclage menée dans le cadre de la concession.

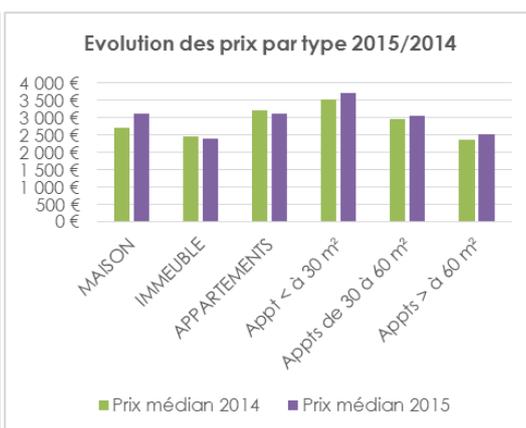
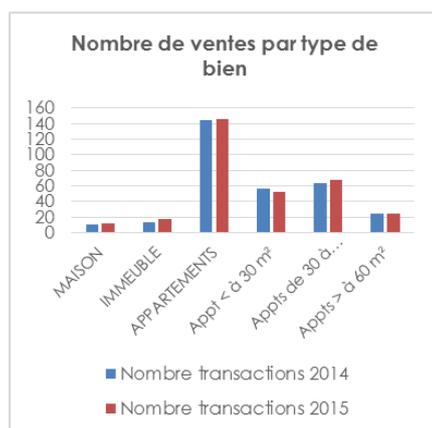
| Ventes avant travaux | Nombre transactions | Prix médian | Surface médiane | Prix m2 médian |
|----------------------|---------------------|-------------|-----------------|----------------|
| TOTAL | 81 | 127 000 € | 58 m2 | 2 170 € |
| 2013 | 42 | 119 502 € | 63 m2 | 1 492 € |
| 2014 | 11 | 149 000 € | 47 m2 | 2 881 € |
| 2015 | 28 | 152 617 € | 48 m2 | 2 953 € |

| Ventes travaux inclus | Nombre transactions | Prix médian | Surface médiane | Prix m2 médian |
|-----------------------|---------------------|-------------|-----------------|----------------|
| TOTAL | 28 | 127 000 € | 72 m2 | 5 642 € |
| 2013 | 4 | 342 376 € | 70 m2 | 5 122 € |
| 2014 | 18 | 384 192 € | 72 m2 | 5 996 € |
| 2015 | 6 | 369 255 € | 73 m2 | 5 237 € |

◆ Analyse des prix sur le secteur Marne Yser

Une analyse plus fine a été menée dans ce secteur, dans le cadre des études pré opérationnelles engagées début 2015 à la demande de la Collectivité.

Les prix y ont atteint un niveau particulièrement élevé au regard de la qualité et de l'état des bien vendus.



2015 au regard de 2014 :

- Un nombre de transactions stable
- 17 immeubles à un prix médian stable de 2 400 € au m2
- 146 appartements à un prix médian de 3 130 € au m2 mais des T1 à plus de 3 700 € au m2
- 12 maisons à un prix médian de 3 130 € au m2 en hausse significative de 15%

| Etude 2015/2014 des ventes d'habitation sur Marne Yser | Nombre transactions | Nombre transactions | Prix médian | Prix médian | Evolution | Evolution |
|--|---------------------|---------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | Nombre transactions | Prix médian |
| MAISON | 11 | 12 | 2 727 € | 3 133 € | 9% | 15% |
| IMMEUBLE | 14 | 17 | 2 472 € | 2 391 € | 21% | -3% |
| APPARTEMENTS | 145 | 146 | 3 207 € | 3 130 € | 1% | -2% |
| Appt < à 30 m² | 57 | 53 | 3 519 € | 3 711 € | -7% | 5% |
| Appts de 30 à 60 m² | 63 | 68 | 2 969 € | 3 056 € | 8% | 3% |
| Appts > à 60 m² | 25 | 25 | 2 363 € | 2 523 € | 0% | 7% |

Cette méthode d'analyse sera systématisée en 2016 sur les quartiers d'intervention prioritaire. Elle doit permettre notamment d'identifier les points qui font blocage à l'amélioration du parc privé et ceux sur lesquels les dispositifs d'intervention publique doivent et/ou peuvent faire levier.

2. Le conseil programmatique

L'activité du Conseil programmatique, colonne vertébrale des missions de conseil et d'encadrement des programmes, s'est poursuivie dans le cadre du périmètre de la concession 2014/2020, étendu aux quartiers Saint Jean, Saint Nicolas, une partie de Bastide Benauge et élargi sur les secteurs Marne Yser et Sainte Croix dans leurs parties sud.

Le volume général d'activité:

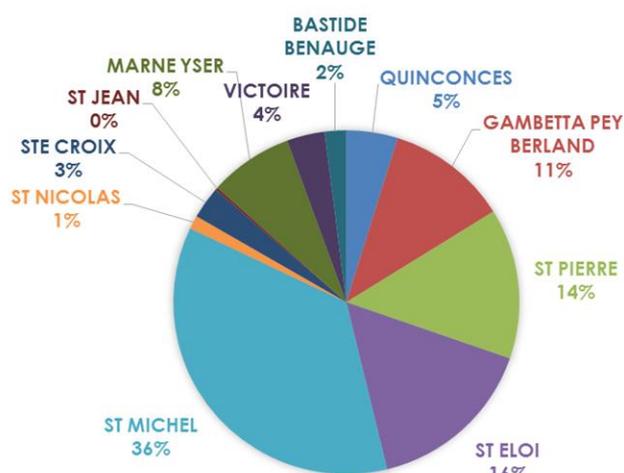
- 396 avis rendus sur 216 immeubles dont 105 examinés pour la 1^{ère} fois : une baisse de près de 10 % du nombre d'avis mais un nombre de logements concernés en hausse de 15%
- 42 ont donné lieu à une visite d'immeuble (74 en 2014)

Grâce à la mise en place d'une personne référente du Conseil programmatique au sein de l'équipe, le travail d'accompagnement des projets s'est amélioré, construit sur des échanges avec les porteurs de projet.

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

a) Géographie des projets :

CONSEIL PROGRAMMATIQUE 2015



- Une dynamique toujours forte et dominante sur **Saint Michel**, soutenue par les immeubles en ORI : 50 immeubles examinés en 2015 soit une hausse de 40 %
- Le secteur **Marne Yser** représente 8 % des projets examinés : cette proportion ne traduit pas l'activité réelle de ce quartier, dans lequel beaucoup de travaux continuent à se réaliser sans autorisation préalable et où nous constatons la présence d'opérateurs immobiliers qui ne souhaitent pas s'inscrire dans les objectifs fixés par la Collectivité, tant en ce qui concerne la qualité des travaux que la mixité sociale. Les projets examinés le sont donc essentiellement grâce à la veille sur les autorisations d'urbanisme.
- Les quartiers **Saint Eloi**, **Saint Pierre** et **Gambetta** Pey Berland restent actifs, représentant chacun entre 10 et 16 % des dossiers

b) Caractéristiques des projets et des avis rendus

- Une pression persistante des opérateurs sur la production de petits logements mais une amélioration dans la répartition entre typologies dans les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées : les T1 représentent 14 % des logements créés et les T2 31 %, soit 45 % au total de petites typologies contre 68% l'année précédente.
On peut parler d'un bond qualitatif dans la production de logements familiaux (> au T3).
- Le Conseil programmatique se confirme comme une source essentielle dans la poursuite des objectifs de conventionnement en loyers sociaux dans le parc privé : 60 logements, soit 27% des logements produits ont fait l'objet d'une demande de conventionnement (demande systématique de 30% de loyers conventionnés dès que l'opération comprend plus de 3 logements)
La réalisation de 19 conventionnements était confirmée à la fin de l'année, tandis que les négociations se poursuivaient pour les autres.
- 56% des projets examinés ont fait l'objet d'un avis portant sur des problèmes d'habitabilité : la tendance lourde au « remplissage » à outrance des immeubles et des parcelles en est la cause directe et nous rencontrons de grandes difficultés à faire évoluer un certain nombre de projets qui, sans forcément relever d'une infraction lourde aux règles, produisent néanmoins une offre d'habitat particulièrement médiocre.
- Si on peut se satisfaire de voir s'améliorer la qualité globale de certains projets, en typologie et surface, ainsi que par la production d'espaces extérieurs privatifs dédiés aux habitants, pour autant, nous sommes confrontés à des projets d'une très faible qualité, avec des porteurs de projet en recherche de rentabilité à court terme, qui refusent de se placer dans une logique de valorisation patrimoniale.

B. Action sur le parc privé

1. 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

a) 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
- Nécessité d'intensifier les mesures de police, mais un contexte où le contentieux s'intensifie et où les décisions des tribunaux sont pour le moins contradictoires, ce qui contribue à l'instabilité du dispositif juridique de lutte contre l'habitat indigne

b) Action :

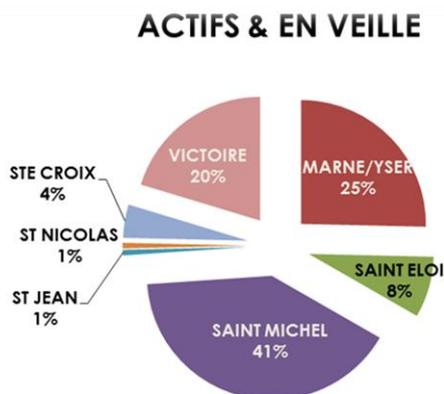
- Le partenariat SCHS mis en place se poursuit :
 - signalements et demandes de visite
 - orientation systématique des propriétaires vers les dispositifs d'aide à l'amélioration par le SCHS
 - instance de coordination bimensuelle avec pour objectifs : le suivi des situations et des procédures, l'arbitrage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

En 2015, des discussions ont été menées avec le SCHS afin d'améliorer les délais et les modalités de traitement des situations.

- Un travail a été mené avec le Chargé de mission Hôtels meublés
- Des contacts ont été noués avec la CAF dans le but de mettre en place une action concertée dans le cadre des dispositions créées par la loi ALUR en matière de suspension des aides au logement.

Plus de 60 immeubles en suivi, dont, sur le périmètre de la concession.

Sur le périmètre de l'OPAH, ce sont 157 logements qui étaient en suivi ou en veille



2. Travaux obligatoires : opérations de restauration immobilière

Les programmes d'ORI consistent à rendre obligatoire des programmes de travaux sur les immeubles concernés ; ils font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

L'objectif de ce dispositif coercitif est d'initier et encadrer des programmes de travaux de mise aux normes et d'amélioration des conditions d'habitat.

a) PRI « Saint Eloi Salinières »

◆ Les ilots « Saint Eloi »

Pour mémoire :

Les 2 DUP couvrant 5 ilots du quartier Sainte Eloi sont arrivées à leur terme : l'une s'est éteinte le 31 mars 2014 (ilots Saint James et Teulère), la seconde (ilots Bouquière Buhan, Bouquière Sainte Colombe et Renière) le 5 juin 2015.

Elles portaient au total sur 79 immeubles regroupant 393 logements.

L'activité perdue, malgré le terme des DUP, sur quelques immeubles qui n'ont pas achevé leurs travaux et une acquisition par expropriation est intervenue en 2015 sur une partie d'immeuble en situation de blocage.

Le bilan à fin 2015 est le suivant :

| DUP SAINT ELOI | Nombre immeubles en DUP | Réalisé+ en cours | A l'étude | Bloqué |
|--------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Saint James | 23 | 21 | 2 | |
| Teulère | 11 | 11 | | |
| Bouquiere Buhan | 16 | 14 | | 2 |
| Bouquiere Sainte Colombe | 4 | 4 | | |
| Reniere | 25 | 22 | 1 | 2 |
| 31 12 15 | 79 | 72 91% | 3 4% | 4 5% |

◆ Les ilots « Faures Gensan » et « Fusterie » :

Pour mémoire :

Ces 2 ilots situés dans le quartier Saint Michel font l'objet d'une DUP depuis le mois de juin 2013 et les propriétaires ont reçu notification officielle du programme de travaux fin 2013, avec un délai maximum de réalisation de 48 mois.

La DUP concerne 106 immeubles regroupant 427 logements (au cadastre), dont 30 soit 7%, étaient occupés par leur propriétaire à la date de la DUP.

Il est cependant important de distinguer 2 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 2015, l'avancement confirme que la dynamique de réhabilitation s'est bien enclenchée :

| DUP SALINIÈRES | Nombre immeubles en DUP | Réalisé+ en cours | A l'étude | Bloqué | Acquis |
|---------------------------------|--|------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| Fusterie + Faures Gensan | 106 | 41 | 45 | 18 | 2 |
| 31 12 15 | | 39% | 42% | 17% | 2% |

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) : 5 des 6 immeubles ou parties d'immeubles concernés ont été acquis, le dernier est en cours d'acquisition devant le juge.

Le jardin des Faures est en travaux et sera remis à la Ville de Bordeaux à la fin du printemps 2016.

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

Pour mémoire :

8 immeubles, 7 dans le périmètre Saint Michel/Sainte Croix et 1 dans le quartier Marne Yser, regroupant 52 logements au cadastre dont 1 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 sont intervenues mi 2015, suivies de l'enquête parcellaire dans la seconde quinzaine du mois de juin, mais les propriétaires avaient été informés du programme de travaux largement en amont de la procédure et certains avaient engagé les travaux.

A fin 2015, la situation était la suivante :

| ORI à l'immeuble | Nombre immeubles en DUP | Réalisé + en cours | A l'étude | Bloqué |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|----------------------|---------------|
| DUP du 25 07 2014 | 8 | 3 | 3 | 2 |
| 31 12 15 | | 38% | 38% | 25% |

c) Etudes pré opérationnelles d'ORI

Dans le cadre des études pré-opérationnelles menées sur Saint Michel/Sainte Croix et sur le secteur « Marne Yser » en 2015, 46 immeubles regroupant environ 240 logements ont été repérés comme pouvant relever d'une opération de restauration immobilière.

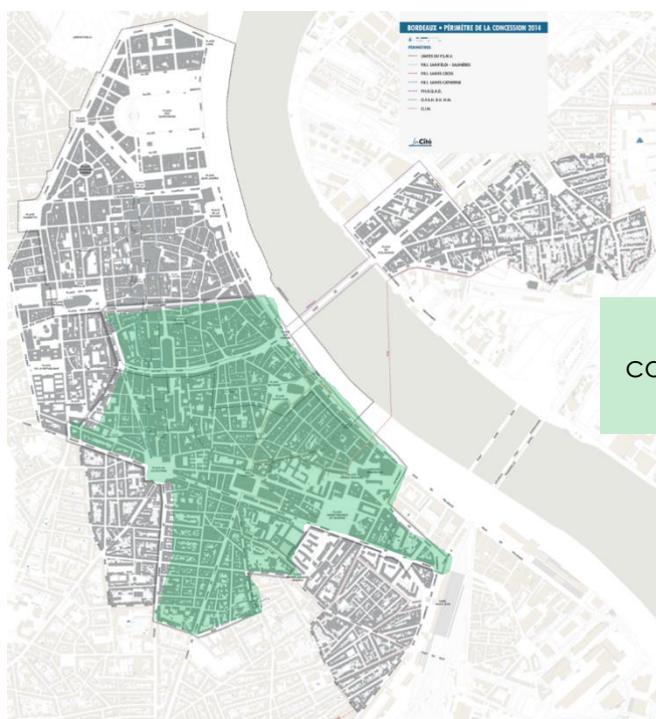
Ils feront l'objet de visites complètes par un architecte habilité selon un calendrier établi sur les années 2016 à 2018, en fonction des moyens humains mobilisables pour assurer la mise en route puis le suivi du dispositif.

3. Aides à l'amélioration

Pour mémoire, le périmètre est couvert :

- pour partie par l'OPAH RU HM, qui permet de mobiliser des aides spécifiques adaptées aux problématiques du territoire, notamment pour les immeubles en DUP de restauration immobilière
- pour le reste du territoire par le dispositif du PIG métropolitain

L'équipe d'animation de l'OPAH a été complètement renouvelée début 2014 : elle est composée d'une chef de projet à plein temps et de 2 chargées d'opération qui partagent leur temps entre OPAH et PIG.



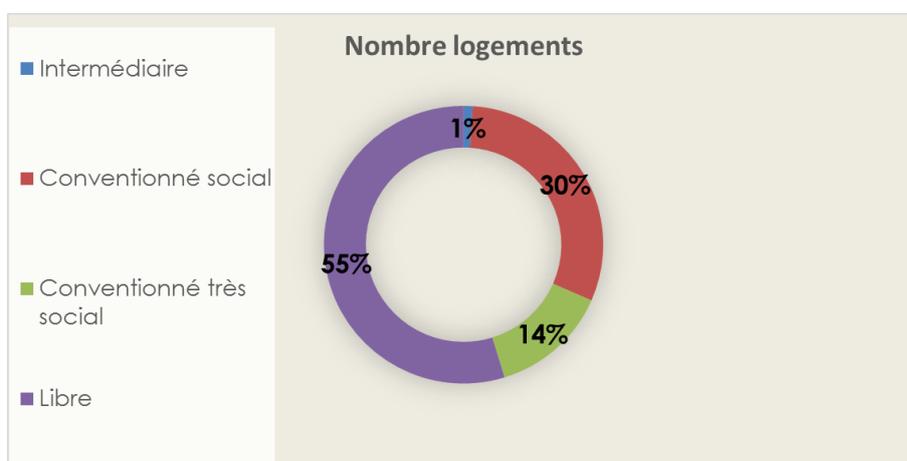
Périmètre de la concession couvert par l'OPAH RU HM

a) Les dossiers ayant fait l'objet d'une demande de financement OPAH entre le 01 07 2014 et le 31 12 2015 :

◆ **Locatif (dossiers déposés et agréés):**

95 logements réhabilités dont 43 conventionnés, soit 45 % des logements dans les immeubles concernés.

| Production OPAH sur concession 2014 | | | | |
|--|---------------|---------------------|--------------------------|-------|
| Loyer | Intermédiaire | Conventionné social | Conventionné très social | Libre |
| Nombre logements | 1 | 29 | 13 | 52 |



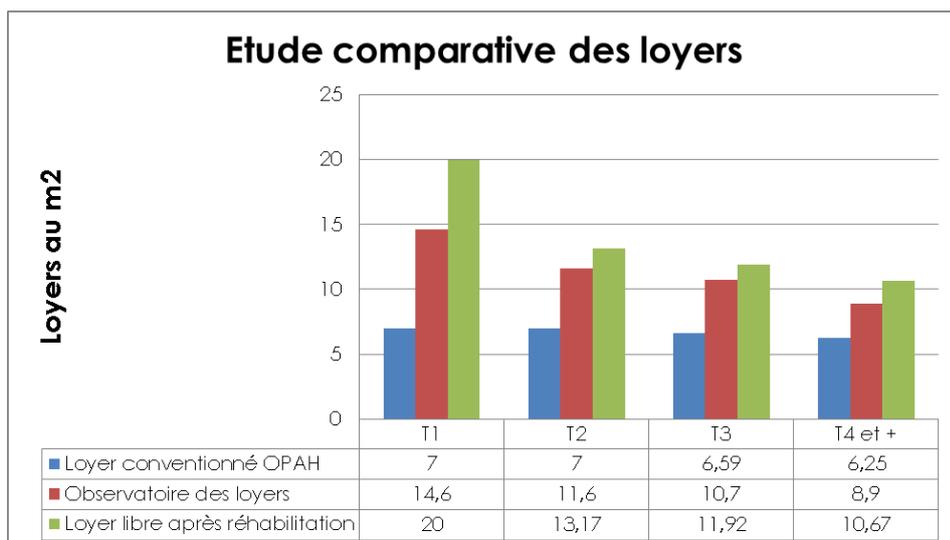
L'activité s'est ralentie en 2015 :

- Les dossiers engagés sont de plus en plus longs à monter, notamment avec les investisseurs professionnels
- Le prospect est difficile du fait de l'écart croissant entre loyer marché et loyer social ou très social conventionné

Une actualisation de l'étude comparative réalisée en 2011 a été engagée, visant à éclairer les écarts entre loyers conventionnés et loyers libres dans le parc privé.

Elle a été alimentée par les données collectées sur les immeubles livrés réhabilités dans le cadre de l'OPZH (conventionnés et libres), ainsi que par les données analysées par l'A'URBA en 2015 sur le parc locatif privé dans le secteur Bordeaux Centre /Talence, dans le cadre de l'observatoire des loyers.

Les données étudiées mettent en évidence les écarts croissants entre loyers conventionnés et libres, en particulier sur les petits logements :



Ce ralentissement est également à mettre en perspective avec la chute des conventionnements de loyers au niveau national, qui est particulièrement forte : ainsi, on est passé de 38 682 logements conventionnés en 2006 à 4 678 en 2014, avec une chute libre entre 2009 et 2011, de 37 700 à 10 000 environ.

◆ **Propriétaires occupants (dossiers déposés et agréés) :**

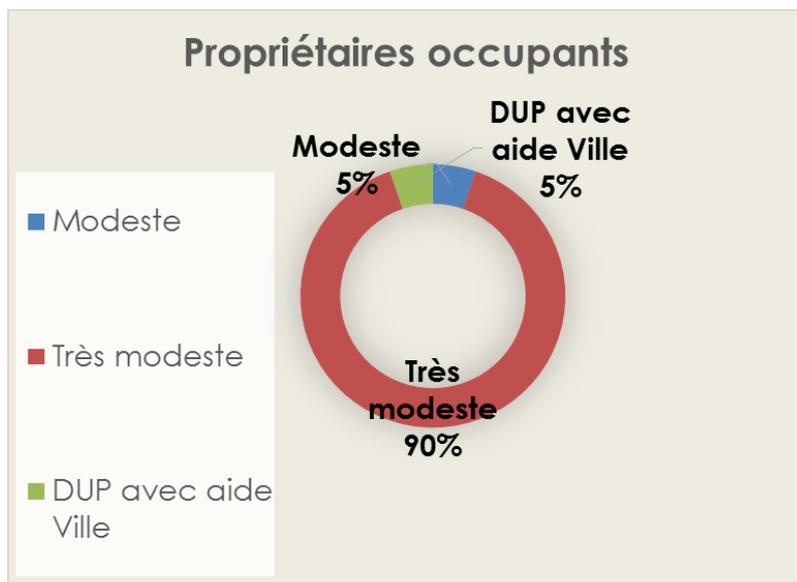
Production OPAH sur concession 2014

| Catégorie propriétaire occupant | Modeste | Très modeste | DUP avec aide Ville | Total |
|---------------------------------|---------|--------------|---------------------|-------|
| Nombre | 1 | 17 | 1 | 19 |

Légende :

Modeste & Très modeste = barème de ressources ANAH

DUP avec aide Ville = Propriétaire occupant sous DUP ORI relevant des plafonds définis par la Ville de Bordeaux pour bénéficier d'une aide au titre de la DUP



Les dossiers déposés durant l'année 2015 ont concerné exclusivement des propriétaires aux ressources très modestes. En effet, les propriétaires occupants à ressources modestes n'ont pu bénéficier d'aides en 2015 pour cause d'insuffisance de crédits ANAH.

b) Le FIG :

Les premiers dossiers ont pu être subventionnés sur le territoire de la concession non couvert par l'OPAH RU ORI :

- 14 logements locatifs dont 7 conventionnés
- 1 propriétaire occupant

c) Origine des dossiers (bailleurs et occupants confondus)

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 : 36 % des dossiers déposés.

Les dossiers issus des opérations de restauration immobilière de Faures Gensan et Fusterie montent en puissance : ils représentent 65 logements dont 28 conventionnés soit 24% des logements locatifs réhabilités dans le cadre de l'OPAH.

Au global, 19% des dossiers sont réalisés dans le cadre de DUP ORI et 11% dans des immeubles recyclés par InCité avec cahier des charges.

Le bouche à oreille (8%) et les supports de communication (15%) sont également des vecteurs de prospection.

C. Recyclage foncier

1. Action foncière

Les conditions d'acquisition sur le marché constituent un handicap réel compte tenu du niveau atteint par les prix immobiliers, et d'une inflation persistante dans le centre historique (*cf. Veille foncière en supra*)

Ce niveau de prix pèse sur la capacité à tenir le cap du programme de recyclage fixé à la concession, du moins aux conditions économiques définies au contrat.

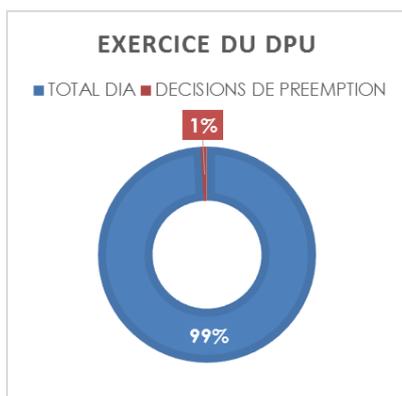
Au 31 12 2015 cependant, les acquisitions réalisées ont pu l'être à des valeurs compatibles avec les équilibres prévus au bilan prévisionnel.

Néanmoins, le niveau de prix auquel se maintient le marché, conjugué aux volumes de travaux nécessaires, constitue une véritable difficulté dans la production de logements sociaux ou en accession à prix maîtrisé.

2. Droit de préemption urbain

En 2015, InCité a utilisé le droit de préemption urbain à **21 reprises**, soit sur **0.85 % des transactions de la période**.

| ANNEE | TOTAL DIA | DECISIONS DE PREEMPTION | % des DIA | PREMPTION AU PRIX | % des PREEMPTIONS | ACQUISITION PAR DPU | % des DIA | DPU AU PRIX | % des acquisitions par DPU |
|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------------|-------------|----------------------------|
| 2d semestre 2014 | 672 | 5 | 0,74% | 0 | 0% | 1 | 0,15% | 0 | 0% |
| CUMUL 31/12/2014 | 672 | 5 | 0,74% | 0 | 0% | 1 | 0,15% | 0 | 0% |
| 2015 | 1 805 | 16 | 0,89% | 3 | 19% | 4 | 0,22% | 2 | 50% |
| CUMUL 31/12/2015 | 2 477 | 21 | 0,85% | 3 | 14% | 5 | 0,20% | 2 | 40% |



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

- InCité s'est désistée de 6 acquisitions
- 5 vendeurs ont renoncé à vendre
- 3 immeubles faisaient l'objet d'une fixation de prix par le juge à fin 2015
- 4 acquisitions ont été régularisées au 31 12 2015

3. Acquisitions foncières

15 biens immobiliers ont été acquis sur la période (hors stock transféré de la concession précédente) ; ils sont situés : 11 à Saint Michel, 2 à Saint Eloi, 2 dans le secteur Marne Yser.

Les acquisitions réalisées sur la période sont les suivantes :

| Montant des achats par destination | 2014 | | 2015 | |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | ACHAT | Eviction commerciale | ACHAT | Eviction commerciale |
| Accession | 145 000 € | | | |
| Activité économique | 495 797 € | 70 000 € | | |
| Equipement public | 49 225 € | | 40 000 € | |
| Locatif privé | 326 000 € | | 1 547 800 € | |
| Locatif social | 427 303 € | | 40 000 € | |
| Total général | 1 443 325 € | 70 000 € | 1 627 800 € | |

Au total, en incluant le stock transféré de la précédente concession, le montant des achats cumulés au 31 12 2015 est le suivant :

| DESTINATION | Acquis | | Transfert CPA Bdx 1 | |
|----------------------|--------------------|-----------------|---------------------|------------------|
| | Achat | Eviction | Achat | Eviction |
| Accession | 145 000 € | | 1 525 922 € | |
| Activité économique | 495 797 € | 70 000 € | | |
| Equipement public | 89 225 € | | 396 456 € | 1 364 € |
| Locatif privé | 1 873 800 € | | 3 241 712 € | 60 000 € |
| Locatif social | 467 303 € | | 6 924 328 € | 454 221 € |
| Parking | | | 392 298 € | |
| Total général | 3 071 125 € | 70 000 € | 12 480 717 € | 515 585 € |

Ces acquisitions permettront de produire à l'issue du recyclage :

| Logements | | | |
|----------------------|------------------|---------------------|---------------|
| Destination | Etat achat | | Total général |
| | Acquis 2014/2015 | Transfert CPA Bdx 1 | |
| Accession | 1 | 17 | 18 |
| Locatif privé | 16 | 42 | 58 |
| Locatif social | 7 | 111 | 118 |
| Total général | 24 | 170 | 194 |

| | | | |
|-----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Activités économiques | 195 m ² | 2 442 m ² | 2 637 m ² |
| Locaux résidentiels | | 56 m ² | 56 m ² |

Au regard des objectifs annuels du contrat de concession, l'avancement en capacité de production est le suivant :

| | Avancement cumulé | % du prévisionnel |
|---|----------------------------|-------------------|
| LES ACQUISITIONS FONCIERES | | |
| Acquisitions immeubles logements | 194 lots | 105% |
| Logement social | 118 | 142% |
| Accession à la propriété | 18 | 57% |
| Locatif privé à réhabiliter | 58 | 82% |
| Locatif privé sans travaux VIR | | |
| Acquisitions activités écos & autres | 2693 m ² | |
| Commerces & activités écos | 2 637 | 203% |
| Locaux résidentiels | 56 | 13% |

Si le stock constitué permet de répondre aux objectifs, il s'avère difficile à renouveler du fait de l'accroissement des prix immobiliers.

L'année 2015 a cependant permis de constituer un stock nouveau pour la production de logements locatifs privés (16 logements).

Les locaux à destination d'activités économiques sont constitués de 22 locaux en pied d'immeuble et d'un immeuble destiné à une restructuration lourde avec démolition partielle.

4. Cessions

a) Logement social public

Le second semestre 2014 et le début 2015 ont permis la régularisation d'actes de vente (47) sur des programmes de logements sociaux sous promesse de vente de longue date, mais dont l'examen dans le cadre des financements du PNRQAD avait gelé la cession. En 2015 de nouvelles promesses de vente ont été signées pour des ventes qui seront régularisées en 2016, compte tenu des délais de montage de ces opérations (29).

VENDUS

| Locatif social public | | 31 12 15 |
|-----------------------|---------|----------|
| Loyer | Recyclé | |
| Loyer PLS | | |
| Loyer PLUS | 38 | 47 |
| Loyer PLAi | 9 | |

PROMESSE DE VENTE

| Locatif social public | | 31 12 15 |
|-----------------------|-------------------|----------|
| Loyer | Promesse de vente | |
| Loyer PLS | 8 | |
| Loyer PLUS | 14 | 29 |
| Loyer PLAi | 7 | |

b) Logements en accession à la propriété

Les cessions réalisées sur la période concernent des logements dont la réhabilitation complète a été réalisée par InCité : 1 logement produit par restructuration au sein d'une copropriété au 69 rue Camille Sauvageau et 5 des 9 logements du 49 rue Carpenteyre.

3 autres logements du 49 rue Carpenteyre faisaient l'objet d'une promesse de vente au 31 12 2015.

VENDUS

| Accession à la propriété | | 31 12 15 |
|--------------------------|---------|----------|
| Destination principale | Recyclé | |
| Accession | 6 | 6 |

PROMESSE DE VENTE

| Accession à la propriété | | 31 12 15 |
|--------------------------|-------------------|----------|
| Destination principale | Promesse de vente | |
| Accession | 3 | 3 |

c) Logements locatifs privés

Les cessions ont porté sur 3 immeubles à réhabiliter cédés sous cahier des charges et 1 logement isolé réhabilité par InCité (14 logements).

1 immeuble était sous promesse de vente au 31 12 2015 (4 logements).

Les études étaient en cours pour la réhabilitation par InCité de 5 logements qui seront vendus après travaux.

VENDUS

| Locatif privé | | 31 12 15 |
|---------------|---------|----------|
| Loyer | Recyclé | |
| Libre | 8 | |
| Intermédiaire | | |
| Social | 3 | 14 |
| Très social | 3 | |

PROMESSE DE VENTE

| Locatif privé | | 31 12 15 |
|---------------|-------------------|----------|
| Loyer | Promesse de vente | |
| Libre | 2 | |
| Intermédiaire | | |
| Social | 2 | 4 |
| Très social | | |

d) Locaux à destination d'activités économiques ou de locaux résidentiels

Le Théâtre de la lucarne, dont la réhabilitation s'est achevée à la fin de l'été 2015, a été cédé à la Ville de Bordeaux dans la foulée.

6 locaux ont été cédés simultanément à l'immeuble auquel ils étaient attachés. Parmi eux, le local qui desservira le jardin des Faures.

5 locaux situés en pied d'immeubles d'habitation sont sous promesse de vente, dont l'un destiné à accueillir un pôle médical sur la Place Saint Michel.

VENDUS

| | | Activités écos & Equipements | |
|---------|---------|------------------------------|-----|
| Valeurs | | Recyclé | |
| | Nombre | | 7 |
| | Surface | | 768 |

PROMESSE DE VENTE

| | | Activités écos & Equipements | |
|---------|---------|------------------------------|-----|
| Valeurs | | Promesse de vente | |
| | Nombre | | 5 |
| | Surface | | 617 |

e) Stock de biens à recycler constitué

Locatif social 31 12 15

| Loyer | Stock | Stock (1) | |
|------------|-------|-----------|-----------|
| Loyer PLS | | | |
| Loyer PLUS | 20 | 3 | 39 |
| Loyer PLAi | 14 | 2 | |

(1) : immeubles acquis partiellement

Accession à la propriété 31 12 15

| Destination principale | Stock | |
|------------------------|-------|----------|
| Accession | 3 | 3 |

Locatif privé 31 12 15

| Loyer | Stock | |
|---------------|-------|-----------|
| Libre | 23 | 44 |
| Intermédiaire | 4 | |
| Social | 7 | |
| Très social | 10 | |

Activités écos & Equipements

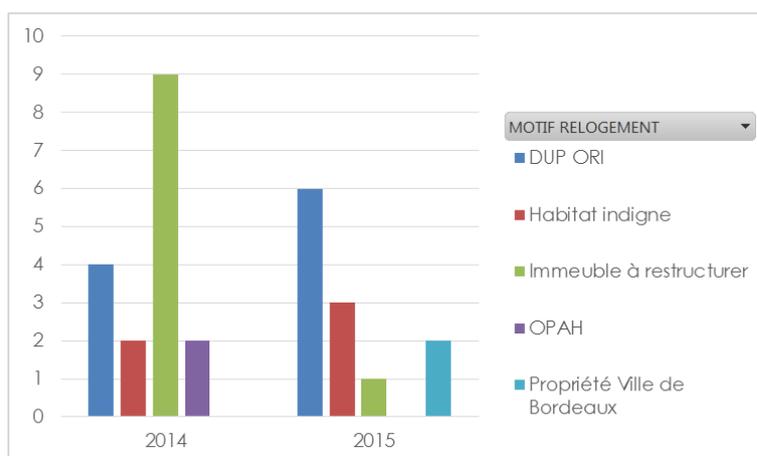
| Valeurs | Stock |
|---------|-------|
| Nombre | 9 |
| Surface | 1308 |

D. Relogement et accompagnement social

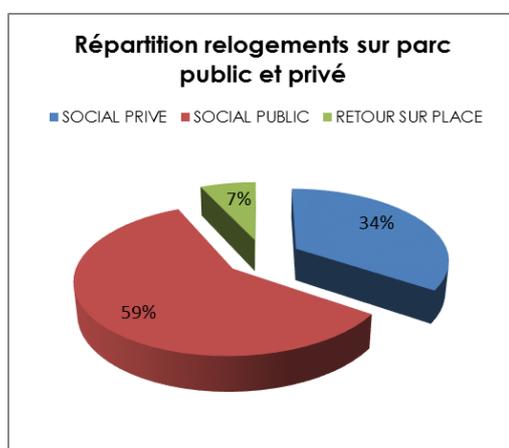
Au 31 12 2015, 29 ménages ont été relogés définitivement.

1. Motif du relogement :

| Année | DUP ORI | Habitat indigne | Immeuble à restructurer | OPAH | Propriété Ville de Bordeaux | Total général |
|----------------------|-----------|-----------------|-------------------------|----------|-----------------------------|---------------|
| 2014 | 4 | 2 | 9 | 2 | | 17 |
| 2015 | 6 | 3 | 1 | | 2 | 12 |
| Total général | 10 | 5 | 10 | 2 | 2 | 29 |

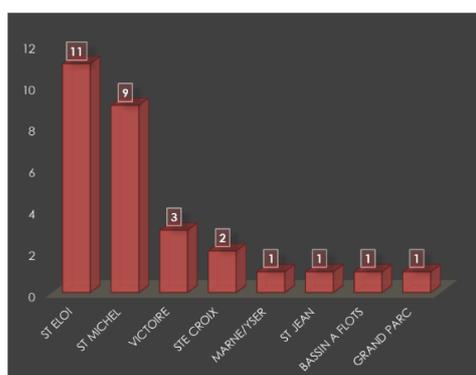


2. Lieu et parc de relogement :



| | |
|----------------------|-----------|
| SOCIAL PRIVE | 10 |
| SOCIAL PUBLIC | 17 |
| RETOUR SUR PLACE | 2 |
| Total général | 29 |

La part des relogements dans le parc social augmente significativement grâce aux livraisons des opérations du PNRQAD



Quartier de relogement

| | |
|----------------------|-----------|
| ST ELOI | 11 |
| ST MICHEL | 9 |
| VICTOIRE | 3 |
| STE CROIX | 2 |
| MARNE/YSER | 1 |
| ST JEAN | 1 |
| BASSIN A FLOTS | 1 |
| GRAND PARC | 1 |
| Total général | 29 |

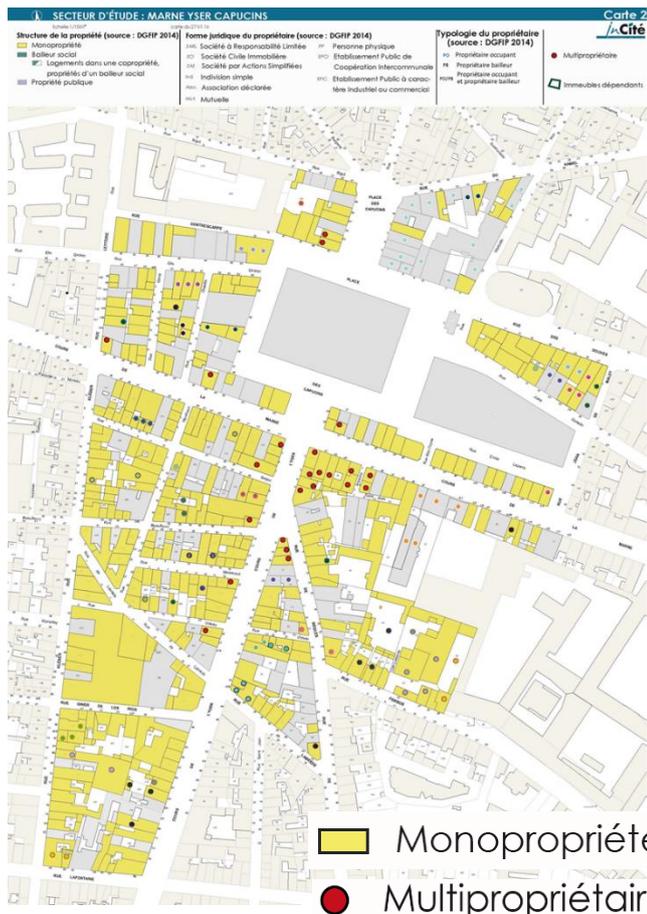
E. Etudes pré-opérationnelles

En janvier 2015, au vu de signes forts de dégradation des conditions de vie et du vivre ensemble dans le secteur **Marne Yser**, la Ville de Bordeaux a demandé à InCité d'engager des études pré opérationnelles sur l'habitat et le commerce de proximité, dans la perspective de définir un programme d'actions cohérentes et combinées sur ce territoire.

L'étude s'est déroulée sur toute l'année 2015. Les éléments de diagnostics ont été présentés à l'été 2015 et ont donné lieu à des investigations complémentaires sur 5 ilots « tests », de manière à élaborer un programme d'actions à valider et engager en 2016.

1. Périmètre de l'étude et méthode de travail

| | Méthodologie d'étude | |
|--|---|------------------------------|
| | 1 | Croisement de données |
| | Cadastre, SCHS, autorisations d'urbanisme, logements vacants... | |
| | 2 | Repérage de terrain |
| Etat du bâti, occupation, estimation nombre logements, usages des rez de chaussée | | |
| 3 | Analyse croisée des données recueillies | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Structure de la propriété • Vacance • Etat général immeuble • Surface des logements | | |
| 4 | Catégorisation immeubles et interventions | |

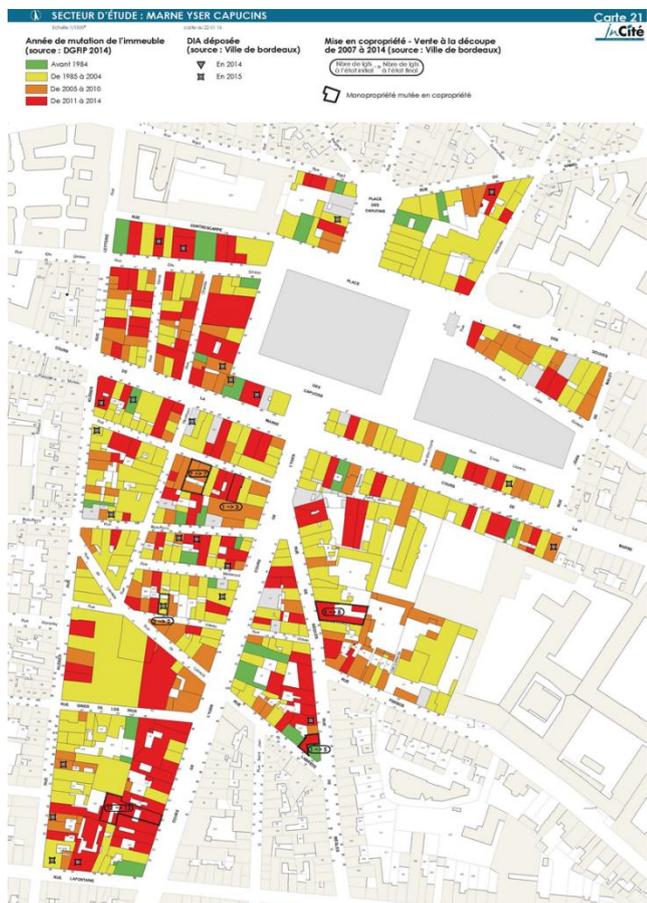


Un secteur marqué par la Mono-propriété à vocation locative

Structure de la propriété (source : DGFIP 2014)

496 parcelles
1 729 logements au cadastre (DGFIP)
1 805 logements estimés à l'état des lieux

89 logements occupés par le propriétaire ou l'usufruitier soit
5% de propriétaires occupants

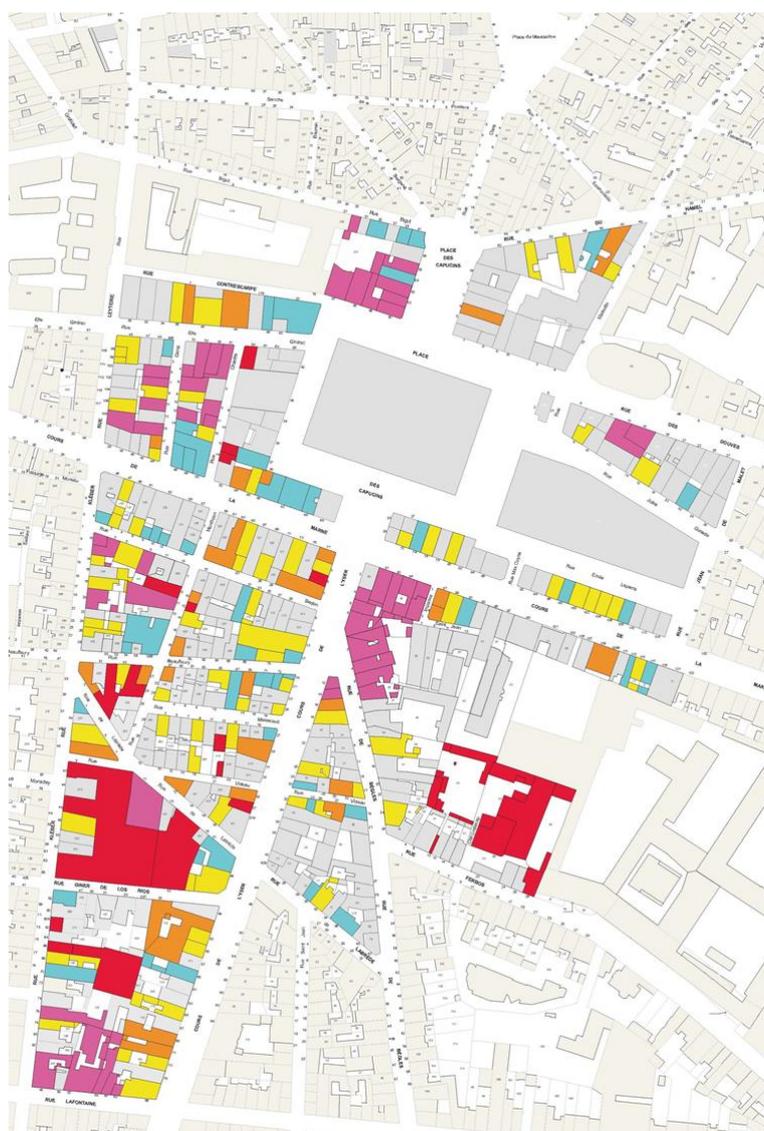


Des mutations foncières nombreuses et sectorisées

Année de mutation de l'immeuble (source : DGFIP 2014)

- Avant 1984
- De 1985 à 2004
- De 2005 à 2010
- De 2011 à 2014

Modes d'intervention identifiés



| | |
|--|---|
|  | Restauration immobilière à l'îlot + OPAH |
|  | Restauration immobilière à l'immeuble + OPAH |
|  | Immeuble à réhabiliter relevant de mesures incitatives OPAH |
|  | Problèmes d'habitabilité supposés – Prévention habitat indigne & OPAH |
|  | Restructuration d'îlot |

V. Perspectives pour 2016

L'étude pré-opérationnelle engagée sur le secteur Marne Yser se concrétisera par un plan d'action pluri-annuel, avec l'engagement des visites d'immeubles préalables à la définition des programmes de travaux obligatoires et un travail de projet sur les cœurs d'îlots potentiellement à restructurer ; ce volet sera mené par un travail conjoint avec l'urbaniste en charge de ReCentres , Philippe Prost.

Les études sur l'îlot « des Remparts » sur lequel sont implantés l'ONAC et le CROUS devraient reprendre, dans la perspective d'une démolition/reconstruction de l'ONAC et de la création d'une offre mixte de logements sociaux et libres.

2016 verra la livraison de plusieurs programmes de logements sociaux publics initiés dans le cadre du PNRQAD, et en particulier ceux réalisés sur les îlots Carpenteyre (16 logements par Aquitanis) et Nerigean Sauvageau (1^{ère} tranche de 22 logements par Gironde Habitat).

L'OPAH RU arrive à son terme à l'automne 2016, et les conditions de lancement d'une nouvelle OPAH seront étudiées.

L'objectif est également d'intensifier la lutte contre l'habitat indigne.

Un travail coordonné va notamment être mené avec les services métropolitains sur les anciens hôtels meublés transformés de fait en logement, sans mise aux normes de surface et de confort.

L'ensemble de ces objectifs donnera lieu à l'établissement d'un calendrier d'action opérationnelle à compter de 2016.

Il ressort d'ores et déjà des études menées sur le secteur Marne Yser, que ce calendrier « transpercera » l'échéance du 30 juin 2020.

Par ailleurs, les données économiques évoluent ; couts d'acquisitions, situation du marché immobilier, financements publics.

A la fin de l'année 2016, il sera donc nécessaire de réinterroger concomitamment et de manière croisée :

- Calendriers opérationnel et contractuel
- Programme de l'opération
- Structure et modalités de financement

VI. Annexes

A. Tableau des acquisitions 2014

CONCESSION CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX : ACHATS 2014

| N° voie | Voie | Nom de voie | Mode acquisition | Identité vendeur | Date acquisition | Montant acquisition en € |
|------------|------------------|-------------|----------------------|---------------------|------------------|--------------------------|
| 25 rue | Beaufleury | | Préemption - amiable | CTS RAYMOND | 22/12/2014 | 145 000 |
| 10 rue | de la Sau | | Préemption - amiable | STEPANI | 27/10/2014 | 130 000 |
| 10 rue | de la Sau | | Expropriation | CTS CARAYON | 05/09/2014 | 166 000 |
| 68 rue | Faures | | Expropriation | SCI 5 rue d'ENGHIEU | 12/12/2014 | 49 225 |
| 8 & 10 rue | Gaspard Philippe | | Amiable | AXA ASSURANCES | 05/12/2014 | 30 000 |
| 30-32 rue | Nerigean | | Amiable | RODRIGUEZ | 07/11/2014 | 160 000 |
| 61 rue | Sauvageau | | Expropriation | HEINDRICKX | 04/08/2014 | 267 303 |
| 71 rue | Sauvageau | | Expropriation | HEINDRICKX | 04/08/2014 | 495 797 |

B. Tableau des acquisitions 2015

CONCESSION CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX : ACHATS 2015

| N° voie | Voie | Nom de voie | Mode acquisition | Identité vendeur | Date acquisition | Montant acquisition |
|----------|-------------|-------------|------------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------|
| 9 rue | Bouvières | | Préemption - juge expr | SCI LES GENETS | 21/07/2015 | 352 800 |
| 4 rue | Dabadie | | Préemption - amiable | SCI COLALARA | 11/06/2015 | 330 000 |
| 78 rue | Faures | | Préemption - amiable | CTS MARTAGON | 23/06/2015 | 300 000 |
| 30 rue | Maubec | | Amiable | M. et MME BOUMRAR | 22/12/2015 | 240 000 |
| 22 rue | Menuts | | Amiable | CTS PILOU-BRUN | 20/03/2015 | 40 000 |
| 23 rue | Monadey | | Préemption - amiable | CTS SZTARK - LACOSTE | 26/02/2015 | 325 000 |
| 94 cours | Victor Hugo | | Amiable | Syndicat des copropriétaires de l'imn | 10/12/2015 | 40 000 |

| | Avancement cumulé | % du prévisionnel |
|---|-------------------|-------------------|
| LES ACQUISITIONS FONCIERES | | |
| Acquisitions immeubles logements | 194 | 105% |
| Logement social | 118 | 142% |
| Accession à la propriété | 18 | 57% |
| Locatif privé à réhabiliter | 58 | 82% |
| Locatif privé sans travaux VIR | | |
| Acquisitions activités écos & autres | 2693 | |
| Commerces & activités écos | 2 637 | 203% |
| Locaux résidentiels | 56 | 13% |

C. Tableau des cessions 2014

CONCESSION CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX : VENTES 2014

| N° voie | Voie | Nom de voie | Destination | Nombre logements produits | Nombre activités éco /équipr produits | Surface logements produite | Surface activités économiques ou équipement produite | Année vente | Prix de vente HT | Acquéreur |
|------------|-----------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--|-------------|------------------|--------------------------------|
| 35 rue | Labirat | | Locatif privé | 4 | 0 | 161 | | 2 014 | 234 000 | S.A.R.L. LE NOUVEAU PATRIMOINE |
| 29 place | Meynard | | Locatif privé | 5 | 1 | 281 | 39 | 2 014 | 545 000 | PAVILLON PREVOYANCE |
| 42 rue | Sainte Colombe | | Locatif privé | 1 | 0 | 16 | | 2 014 | 64 375 | SCI ANASEB |
| 26 rue | Menuts | | Locatif social | 4 | | 196 | 60 | 2 014 | 72 500 | DOMOFRANCE |
| 2 à 14 rue | Nerigean | | Locatif social | 21 | 1 | 1910 | 61 | 2 014 | 367 200 | GIRONDE HABITAT |
| 17 rue | Renière | | Locatif social | 3 | 0 | 160 | | 2 014 | 68 000 | GIRONDE HABITAT |
| 59 rue | Sauvageau | | Locatif social | 1 | 1 | 75 | 51 | 2 014 | 143 400 | GIRONDE HABITAT |
| 61 rue | Sauvageau | | Locatif social | 3 | 0 | 102 | | 2 014 | 96 000 | GIRONDE HABITAT |
| | Saint Christoly | | Parking | | | | | 2 014 | 42 000 | |

D. Tableau des cessions 2015

CONCESSION CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX : VENTES 2015

| N° voie | Voie | Nom de voie | Destination | Nombre logements produits | Nombre activités éco /équipr produits | Surface logements produite | Surface activités économiques ou équipement produite | Année vente | Prix de vente HT | Acquéreur |
|-----------|-----------------|-------------|-------------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--|-------------|------------------|----------------------|
| 49 rue | Carpenteyre | | Accession | 1 | | 42 | | 2 015 | 157 463 | DUMOUSAUD |
| 49 rue | Carpenteyre | | Accession | 1 | | 42 | | 2 015 | 127 489 | TAZI |
| 49 rue | Carpenteyre | | Accession | 1 | | 49 | | 2 015 | 182 284 | SAUTEREAUX |
| 49 rue | Carpenteyre | | Accession | 1 | | 61 | | 2 015 | 173 451 | LAUQUE |
| 49 rue | Carpenteyre | | Accession | 1 | | 124 | | 2 015 | 379 276 | HOURCQ & LIVRY |
| 69 rue | Sauvageau | | Accession | 1 | | 94 | | 2 015 | 288 333 | MAIZIERE & HEBERT |
| 49 rue | Carpenteyre | | Equipement public | | 1 | | 372 | 2 015 | 1 047 285 | VILLE DE BORDEAUX |
| 24 rue | Planterose | | Locatif privé | 4 | 0 | 240 | | 2 015 | 400 000 | S.A.R.L B&L Associés |
| 18&20 rue | Jules Guesde | | Locatif social | 7 | 1 | 421 | 65 | 2 015 | 230 000 | DOMOFRANCE |
| 33 rue | Permentade | | Locatif social | 4 | 1 | 207 | 66 | 2 015 | 245 000 | CLAIRSIENNE |
| 25 rue | Sauvageau | | Locatif social | 4 | 1 | 170 | 54 | 2 015 | 202 500 | DOMOFRANCE |
| | Saint Christoly | | Parking | | | | | 2 015 | 453 194 | |

| | Avancement cumulé | % du prévisionnel |
|---|-------------------|-------------------|
| LES VENTES | | |
| Ventes immeubles logements | 67 | 96% |
| Logement social | 47 | 196% |
| Accession à la propriété | 6 | 23% |
| Locatif privé à réhabiliter | 14 | 70% |
| Locatif privé sans travaux VIR | | |
| Ventes activités écós & autres | | |
| Commerces & activités écós | 396 | |
| Autres locaux | 372 | 101% |
| Locaux résidentiels | 0 | |
| Stationnements | 42 | |

E. Subventions

1. Subventions perçues

| Subventions perçues au 31 12 2015 | ANRU | | | | CUB | | | |
|-----------------------------------|------------------|------------|------------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------|
| | Montant appelé | Date appel | Montant perçu | Date perception | Montant appelé | Date appel | Montant perçu | Date perception |
| 26 Buhan | 15 000 € | 19/11/14 | 15 000 € | 17/03/15 | | | | |
| 43/45 Carpenteyre | 48 750 € | 19/11/14 | 48 750 € | 17/03/15 | | | | |
| 50/52/54 rue des Faures | 22 500 € | 19/11/14 | 22 500 € | 17/03/15 | | | | |
| 26 rue des Menuts | 11 932 € | 19/11/14 | 11 932 € | 17/03/15 | | | | |
| 17 Renière | 6 000 € | 19/11/14 | 6 000 € | 17/03/15 | 22 866 € | 04/12/14 | 22 866 € | 15/01/15 |
| 16 Nérigean | 62 664 € | 19/11/14 | 62 664 € | 17/03/15 | | R | | |
| TOTAL | 166 846 € | | 166 846 € | | 22 866 € | | 22 866 € | |

2. Subventions appelées au 31 12 2015 mais restant à percevoir

| Opération | Date de demande | Financier | Montant appelé non versé |
|-----------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|
| 26 Rue Buhan | 24/11/2015 | ANRU | 59 999,99 € |
| 25 Rue C. Sauvageau | 24/11/2015 | ANRU | 63 999,89 € |
| 25 Rue C. Sauvageau | 11/12/2015 | Bordeaux Métropole | 30 488,00 € |
| 17 Rue Renière | 16/11/2015 | ANRU | 41 999,97 € |
| 43-45 Rue Carpenteyre | 16/11/2015 | ANRU | 313 662,01 € |
| 50-54 Rue des Faures | 24/11/2015 | ANRU | 127 488,64 € |
| 26 Rue des Menuts | 24/11/2015 | ANRU | 85 000,93 € |

F. Compte prévisionnel de résultats de l'opération & réalisations au 31 12 2015

L'analyse des engagements réalisés ne justifie pas d'apporter de modification substantielle aux données prévisionnelles du bilan.

En conséquence, le niveau global de participation des collectivités ne fera pas l'objet d'une évolution au 31 12 2015.

Le bilan fera l'objet d'une actualisation en fonction de l'évolution des données économiques au 31 12 2016.

1. RECETTES

| CPRO consolidé | TOTAL Concession | PREVISIONNEL initial | REALISE | PREVISIONNEL | REALISE |
|---|-------------------|----------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | | 2014 | 2014 | 2015 | 2015 |
| | | 6 mois | 6 mois | 12 mois | 12 mois |
| Ventes immeubles logements | 31 957 841 | 698 000 | 1 590 475 | 7 728 109 | 2 385 797 |
| Logement social | 5 936 251 | 68 000 | 747 100 | 1 308 980 | 677 500 |
| Accession à la propriété | 8 520 255 | 630 000 | | 4 428 295 | 1 308 297 |
| Locatif privé à réhabiliter | 9 039 606 | 0 | 843 375 | 1 990 834 | 400 000 |
| Locatif privé sans travaux VIR | 8 461 729 | 0 | | 0 | |
| Ventes activités écos & autres | 3 966 109 | 0 | 42 000 | 1 121 223 | 1 497 055 |
| Commerces & activités écos | 2 459 886 | 0 | | 0 | |
| Autres locaux | 1 121 223 | 0 | | 1 121 223 | 1 047 285 |
| Locaux résidentiels | 385 000 | 0 | | 0 | |
| Stationnements | 0 | 0 | 42 000 | 0 | 449 770 |
| Gestion temporaire | 890 145 | 48 000 | 128 822 | 96 961 | 211 625 |
| Logements | 486 238 | 48 000 | 73 043 | 84 211 | 115 344 |
| Commerces | 403 907 | 0 | 47 327 | 12 750 | 76 374 |
| Autres Produits | 0 | 0 | 8 452 | 0 | 19 908 |
| Subventions | 3 083 918 | 281 708 | 0 | 523 672 | 912 352 |
| ANRU PNRQAD | 2 226 443 | 175 000 | | 420 775 | 858 998 |
| CUB PNRQAD | 857 475 | 106 708 | | 102 897 | 53 354 |
| Autres subventions | 0 | 0 | | 0 | |
| Participation au bilan Ville de Bordeaux + CUB | 13 200 000 | 4 200 000 | 4 200 000 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Produits financiers | 66 920 | 5 537 | 5 884 | 14 005 | 2 893 |
| TOTAL PRODUITS HT | 53 164 933 | 5 233 245 | 5 967 181 | 10 683 969 | 6 209 722 |

Les participations des collectivités se répartissent en :

| | Total | Perçu 2014 | Perçu 2015 |
|--------------------|--------------|-------------|-------------|
| Bordeaux Métropole | 3 000 000 € | - | - |
| Ville de Bordeaux | 10 200 000 € | 4 200 000 € | 1 200 000 € |

2. DEPENSES

| CPRO consolidé | TOTAL Concession | 2014 | Réalisé 2014 | 2015 | Réalisé 2015 |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| | | 6 mois | 6 mois | 12 mois | 12 mois |
| Etudes pré opérationnelles | 429 726 | 36 000 | 16 464 | 74 160 | 22 403 |
| AMO programmations/DUP/travaux | 149 210 | 12 500 | 16 | 25 750 | |
| Assistance foncière & procédures | 119 368 | 10 000 | 10 198 | 20 600 | 17 403 |
| Assistance juridique | 59 684 | 5 000 | 6 250 | 10 300 | 5 000 |
| Diagnosics techniques | 101 463 | 8 500 | | 17 510 | |
| Acquisitions foncières | 30 935 295 | 13 876 000 | 15 005 813 | 5 764 338 | 1 745 982 |
| Logement social | 11 813 531 | 5 085 327 | 7 805 852 | 2 047 708 | 40 000 |
| Accession à la propriété | 5 914 916 | 4 616 730 | 1 670 922 | 373 100 | 0 |
| Locatif privé à réhabiliter | 10 472 172 | 3 740 878 | 3 627 712 | 2 290 880 | 1 547 800 |
| Activités écos & autres | 1 429 754 | 241 990 | 1 357 207 | 341 325 | 0 |
| Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot...) | 748 949 | 142 855 | 49 225 | 532 550 | 40 000 |
| Frais d'acquisition | 555 974 | 48 220 | 494 895 | 178 775 | 118 182 |
| Relogement, accompagnement social | 341 732 | 37 500 | 88 760 | 69 525 | 45 546 |
| Déménagements, équipements, frais directs | 264 482 | 37 500 | 88 760 | 54 075 | 45 546 |
| Autres frais pris en charge (DG, remise loyer) | 77 250 | 0 | | 15 450 | |
| Gestion intercalaire | 1 134 445 | 136 660 | 1 690 358 | 228 520 | 326 241 |
| Protection patrimoine, surveillance | 149 210 | 12 500 | 273 989 | 25 750 | 79 907 |
| Gestion & entretien courants+ Taxes foncières | 819 253 | 110 255 | 1 374 022 | 174 125 | 237 962 |
| Charges de copropriété | 165 981 | 13 905 | 42 347 | 28 644 | 8 372 |
| Travaux | 9 845 759 | 1 438 511 | 1 997 845 | 2 349 862 | 2 045 960 |
| Travaux démolition, mise en état & aménagement | 1 179 806 | 0 | 354 805 | 334 273 | 199 580 |
| Travaux réhabilitation logements | 6 429 981 | 1 286 264 | 1 191 457 | 1 648 978 | 1 610 085 |
| Travaux réhabilitation commerces | 682 806 | 0 | | 64 375 | |
| Honoraires techniques | 1 314 692 | 152 248 | 451 584 | 302 237 | 236 295 |
| Frais de commercialisation | 238 474 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Communication | 295 445 | 22 500 | 34 325 | 46 350 | 11 591 |
| Divers | 214 874 | 15 000 | | 30 900 | 6 292 |
| Rémunération concessionnaire | 6 208 611 | 462 500 | 462 500 | 952 750 | 952 750 |
| Part forfaitaire | 4 859 941 | 462 500 | 0 | 746 750 | 0 |
| Part variable | 1 278 670 | 0 | 0 | 206 000 | 0 |
| Forfait clôture opération | 70 000 | 0 | | 0 | |
| Frais financiers | 1 484 452 | 144 605 | 166 465 | 288 637 | 271 163 |
| TOTAL CHARGES HT | 53 617 506 | 16 169 276 | 19 462 530 | 9 805 043 | 5 427 929 |
| RESULTAT (PRODUITS - CHARGES) | -452 573 | -10 936 030 | -13 495 349 | 878 927 | 781 793 |

G. Comparatif réalisé /prévisionnel

| | Avancement cumulé | % du prévisionnel |
|---|----------------------|-------------------|
| CPRO consolidé | Au 31 12 2015 | |
| Ventes immeubles logements | 3 976 272 | 47% |
| Logement social | 1 424 600 | 103% |
| Accession à la propriété | 1 308 297 | 26% |
| Locatif privé à réhabiliter | 1 243 375 | 62% |
| Locatif privé sans travaux VIR | | |
| Ventes activités écos & autres | 1 539 055 | 137% |
| Commerces & activités écos | | |
| Autres locaux | 1 047 285 | 93% |
| Locaux résidentiels | | |
| Stationnements | 491 770 | |
| Gestion temporaire | 340 448 | 235% |
| Logements | 188 387 | 142% |
| Commerces | 123 700 | 970% |
| Autres Produits | 28 360 | |
| Subventions | 912 352 | 113% |
| ANRU PNRQAD | 858 998 | 144% |
| CUB PNRQAD | 53 354 | 25% |
| Autres subventions | | |
| Participation au bilan Ville de Bordeaux + CUB | 5 400 000 | 100% |
| Produits financiers | 8 777 | 45% |
| TOTAL PRODUITS HT | 12 176 904 | 77% |

| | Avancement cumulé | % du prévisionnel |
|---|----------------------|-------------------|
| CPRO consolidé | Au 31 12 2015 | |
| Etudes pré opérationnelles | 38 867 | 35% |
| AMO programmations/DUP/travaux | 16 | 0% |
| Assistance foncière & procédures | 27 601 | 90% |
| Assistance juridique | 11 250 | 74% |
| Diagnostics techniques | 0 | 0% |
| Acquisitions foncières | 16 751 795 | 85% |
| Logement social | 7 845 852 | 110% |
| Accession à la propriété | 1 670 922 | 33% |
| Locatif privé à réhabiliter | 5 175 512 | 86% |
| Activités écos & autres | 1 357 207 | 233% |
| Locaux résidentiels (bicycletterie, cœur ilot...) | 89 225 | 13% |
| Frais d'acquisition | 613 077 | 270% |
| Relogement, accompagnement social | 134 306 | 125% |
| Déménagements, équipements, frais directs | 134 306 | 147% |
| Autres frais pris en charge (DG, remise loyer) | 0 | 0% |
| Gestion intercalaire | 2 016 599 | 552% |
| Protection patrimoine, surveillance | 353 895 | 925% |
| Gestion & entretien courants+ Taxes foncières | 1 611 985 | 567% |
| Charges de copropriété | 50 719 | 119% |
| Travaux | 4 043 805 | 107% |
| Travaux démolition, mise en état & aménagement | 554 384 | 166% |
| Travaux réhabilitation logements | 2 801 542 | 95% |
| Travaux réhabilitation commerces | 0 | 0% |
| Honoraires techniques | 687 879 | 151% |
| Frais de commercialisation | 0 | |
| Communication | 45 917 | 67% |
| Divers | 6 292 | 14% |
| Rémunération concessionnaire | 1 415 250 | 100% |
| Part forfaitaire | | |
| Part variable | | |
| Forfait clôture opération | | |
| Frais financiers | 437 628 | 101% |
| TOTAL CHARGES HT | 24 890 460 | 96% |
| RESULTAT (PRODUITS - CHARGES) | -12 713 556 | 126% |

D-2016/369

Application de l'article 5-1 de la loi n°2002-1 du 2 janvier 2002 relative aux sociétés d'économies mixtes locales. InCité. Rapport 2016 (Exercice 2015). Information du conseil municipal

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

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport se propose de faire un point synthétique sur InCité, société anonyme d'économie mixte locale, dont Bordeaux Métropole est le premier actionnaire avec 30 % du capital. La Ville de Bordeaux détient 25 % du capital. Ainsi, la participation au capital des collectivités territoriales et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) est de 55 %.

Trois chapitres seront traités successivement :

Le premier chapitre, relatif à la vie sociale, énoncera les principales décisions prises en Conseil d'administration et en Assemblée générale à compter du début du dernier exercice comptable, arrêté à la date de rédaction de ce rapport.

Le deuxième chapitre portera sur l'activité et notamment les relations contractuelles de la SEM avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux.

Enfin, le troisième chapitre fera le point sur la situation financière de la société sur la base des derniers comptes arrêtés.

Une fiche d'identité de la SEM InCité est annexée au présent rapport.

En résumé au titre de l'exercice 2015 :

InCité exerce à la fois des activités d'aménageur et de bailleur social.

Le chiffre d'affaires hors concession a continué en 2015 sa progression essentiellement sur le plan de sa gestion locative. L'exercice 2015 est la première année pleine d'activité de la concession 2014/2020 de requalification du centre historique de Bordeaux. La concession d'aménagement de Sainte-Eulalie est clôturée. Les opérations animées d'amélioration de l'habitat privé, OPAH RU HM de Bordeaux, OPAH RU ORI de Lormont et PIG de la Métropole, sont poursuivies.

L'exercice 2015 de la société anonyme d'économie mixte locale (SAEML) InCité s'est traduit par un résultat d'exploitation en baisse (- 73 K€) et contrasté au vu de l'amélioration de cet indicateur sur l'activité bailleur (+ 67 K€) et de sa dégradation sur l'activité aménagement (- 140 K€). Toutefois le résultat net est positif de 405 K€, en hausse de 12,3% par rapport à 2015.

La situation financière de la SAEML demeure correcte à fin 2015.

Durant l'exercice 2016, le développement patrimonial et les opérations d'aménagement se poursuivront. Par ailleurs, la SEM travaillera à l'élaboration d'un plan stratégique d'activités pour les 5 à 10 années suivantes.

1 VIE SOCIALE

Les points principaux de la vie sociale de la société sur la période allant du début du dernier exercice comptable arrêté à la date d'établissement du présent rapport peuvent être présentés sous une forme synthétique dans le tableau qui suit.

| REUNIONS DES ORGANES SOCIAUX | 2015 | 2016 (1) |
|--|-------------|-----------------|
| Nombre de réunions du Conseil d'Administration (CA) Nombre de réunions de l'Assemblée Générale (AG) dont A.G. Extraordinaire | 4 1 0 | 1 1 0 |
| CHANGEMENT D'ADMINISTRATEUR | 2015 | 2016 (1) |
| Publics Privés | Non Non | Non Non |
| EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL | 2015 | 2016 (1) |
| Changement du montant du capital Modification de la répartition du capital entre actionnaires | Non Non | Non Non |
| (1) jusqu'à la date de rédaction du rapport | | |

| PRINCIPALES DÉCISIONS | | |
|-----------------------------------|------------|---|
| CA (131 ^{ème} séance) | 22/01/2015 | <ul style="list-style-type: none"> - Validation de l'élection des représentants des locataires et des représentants aux commissions d'attribution de logements de la société : M. Henry Vergnon et Mme Jocelyne Rouzoul ; - Validation du changement de nom du GIP¹ Bordeaux Médiation ; - Validation programmatique de l'opération 23 rue Henri Expert à Bordeaux (Grand-Parc). Le promoteur ARGO va réaliser 34 logements et les vendre à InCité dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière ; - Autorisation de déposer un dossier d'utilité publique en Préfecture dans le cadre de sa mission du suivi d'animation de l'OPAH RU² ORI³ de Lormont ; - Approbation du budget 2015 ; - Autorisation d'emprunts auprès de la Banque Postale Crédit Entreprises afin de financer la rénovation de 11 cellules commerciales à Bordeaux ; - Autorisation d'emprunts auprès du Crédit coopératif afin de financer la restructuration de l'îlot Counord à Bordeaux. |

| | | |
|-----------------------------------|------------|---|
| CA (132 ^{ème} séance) | 30/04/2015 | <ul style="list-style-type: none"> - Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; - Proposition d'affectation du résultat ; - Information sur les conventions visées à l'article L225-40 du Code du commerce ; - Convocation de l'assemblée générale ordinaire ; - Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions ; - Proposition de renouvellement pour 6 ans d'un mandat d'un administrateur (la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ; - Proposition de renouvellement pour 6 ans du mandat des commissaires aux comptes ; - Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2014 ; - Approbation des orientations de la société relatives à sa politique de vente de logements ; - Approbation des orientations de la société concernant sa politique en matière d'égalité professionnelle et salariale ; - Information du CA du rapport définitif, diffusé en avril 2015, de la mission interministérielle d'inspection du logement social ; - Validation de principes pour mener des actions de mécénat. |
| AGO | 28/05/2015 | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation des comptes et du rapport de gestion 2014, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au Conseil d'administration ; - Approbation de l'affectation du résultat ; - Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du Code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes) ; - Renouvellement pour 6 ans du mandat d'un membre du conseil d'administration (CDC) ; - Renouvellement pour 6 exercices du mandat des commissaires aux comptes. |
| CA (133 ^{ème} séance) | 08/10/2015 | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal du CA du 30 avril 2015 ; - Proposition de nomination d'un représentant de l'administrateur de la CDC, Mme Agnès Bidondo ; - Proposition au CA d'engager une consultation en vue d'élaborer un Plan stratégique ; - Questions diverses : clôture de l'opération de Sainte-Eulalie, cession du théâtre de la Lucarne à la Ville de Bordeaux, convention sur le préfinancement Crédit Municipal de Bordeaux, réponse à une consultation sur une étude de revitalisation du centre-bourg de Barbezieux-Saint-Hilaire et de développement du territoire de la Communauté de Communes des « 4B – Sud-Charente ». |
| CA (134 ^{ème} séance) | 17/12/2015 | <ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal du CA du 8 octobre 2015 ; - Validation programmatique des opérations au 43 cours Victor Hugo et 14 place Lafargue ; - Validation de la mise à jour de la charte d'attribution des logements avant sa mise en ligne destinée à la rendre public conformément à la réglementation (Loi Alur du 24 mars 2014 et décrets d'application du 12 mai 2015) ; - Approbation de l'atterrissage financier 2015 et du budget 2016 ; |

| | | |
|-----------------------------------|------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Questions diverses : nouveaux seuils de passations des marchés (209 000 € pour les marchés de fournitures et de services et 5 225 000 € pour les marchés de travaux et pour les contrats de concessions), augmentation de 0,08 % des loyers au 1er janvier 2016.</i> |
| CA (135 ^{ème} séance) | 26/04/2016 | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Approbation du procès-verbal du CA du 17 décembre 2015 ;</i> - <i>Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;</i> - <i>Proposition d'affectation du résultat ;</i> - <i>Information sur les conventions visées à l'article L225-40 du Code du commerce ;</i> - <i>Convocation de l'assemblée générale ordinaire ;</i> - <i>Préparation du rapport de gestion et du projet des résolutions ;</i> - <i>Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2015 ;</i> - <i>Approbation des orientations de la société relatives à sa politique de vente de logements ;</i> - <i>Approbation des orientations de la société concernant sa politique en matière d'égalité professionnelle et salariale ;</i> - <i>Approbation d'un plan de concertation locative avec les associations des locataires des résidences de la Sem ;</i> - <i>Autorisation d'emprunts auprès de la Banque Postale afin de financer l'acquisition de 2 maisons de ville situées 107 rue Kléber.</i> |
| AGO | 30/05/2016 | <ul style="list-style-type: none"> - <i>Approbation des comptes et du rapport de gestion 2015, des rapports du commissaire aux comptes, quitus au Conseil d'administration ;</i> - <i>Approbation de l'affectation du résultat ;</i> - <i>Informations sur les conventions visées à l'article L 225-40 du Code de commerce (rapport spécial du commissaire aux comptes).</i> |

2 ACTIVITE ET RELATIONS CONTRACTUELLES AVEC BORDEAUX METROPOLE ET LA VILLE DE BORDEAUX

In Cité poursuit des activités de gestion locative et de rénovation ainsi que des activités d'aménagement.

2.1 Antérieurement à l'exercice 2015

En juillet 1957, le Conseil municipal de Bordeaux crée la Société bordelaise mixte d'urbanisme et de construction (**SBUC**) pour « loger décemment, le mieux et le plus rapidement possible, un très grand nombre de personnes ».

En 1967, la Communauté urbaine de Bordeaux entre dans le capital de la SBUC.

En 2002, la Ville de Bordeaux confie à la SBUC le volet « logement » du projet de requalification du centre historique de Bordeaux via une concession portant sur les années 2002 à 2014 ; cette concession est nommée « **CPA Bordeaux 1** ».

La SBUC s'appelle désormais : **InCité**.

En 2006, la Ville de **Sainte-Eulalie** confie une concession d'aménagement à la société d'économie mixte (SEM) afin de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-site.

De 2008 à 2011, La Cub développe son premier programme d'intérêt général de lutte contre le mal logement (**PIG 1**), intitulé « Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé ».

En 2010, InCité mène une étude pour la ville de La Réole en préalable de la requalification de son centre historique.

Par la délibération 2010/0974 du 17 décembre 2010, La Cub a décidé de participer au Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (**PNRQAD**) de **la ville de Bordeaux** à hauteur de 8,7 M€ dont 1,6 M€ en faveur du parc privé pour la période 2011-2016.

Depuis 2011 et jusqu'en 2016, la ville de Bordeaux a confié à InCité la gestion de l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat, le renouvellement urbain et hôtels meublés (**OPAH RU HM**).

En 2013, La Cub lance le deuxième PIG (délibération 2013/0239 du 26 avril 2013 et 2013/0837 du 15 novembre 2013). Ce nouveau PIG (le **PIG 2**), dont est lauréate la SEM InCité, couvrira l'ensemble des 28 communes du territoire. Il vise à améliorer les conditions d'habitabilité des logements et développer le logement conventionné sur le territoire. Ses objectifs quantitatifs prévisionnels sont évalués à 1000 logements dont 500 logements occupés par leur propriétaire et 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés. Le montant du marché est de 702 K€ pour la tranche ferme (2013-2016) et 348 K€ pour la tranche conditionnelle (2016-2018). La part variable qui dépend du nombre de dossiers montés est estimée à 425 K€. Le montant maximum sera donc de 1 475 K€ H.T.

La ville de **Lormont** a retenu la SEM pour le suivi animation de **l'OPAH RU ORI** pour 5 années (2013-2018).

En 2014, la convention 2002/2014 (« CPA Bordeaux 1 ») est arrivée à terme. La SAEM InCité est retenue pour la deuxième concession de requalification du centre historique de Bordeaux portant sur les années 2014 à 2020.

2.2 L'activité de la SEM en 2015

2015 est la première année pleine d'activité de la concession 2014/2020 de requalification du centre historique de Bordeaux, concession nommée « CPA Bordeaux 2 ».

La concession d'aménagement de Sainte-Eulalie est clôturée.

Les opérations animées d'amélioration de l'habitat privé, OPAH RU HM de Bordeaux, OPAH RU ORI de Lormont et PIG de la Métropole, sont poursuivies.

2.2.1. En matière de gestion locative

Gestion de logements

Au 31 décembre 2015, InCité gère **1 837 logements**, décomposés en 584 logements conventionnés et 1 253 logements non conventionnés, soit au global une croissance patrimoniale de 5 logements comparé à l'exercice précédent.

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

Sur les 1 837 logements gérés, 617 appartiennent à InCité et 1 220 ont été construits sur des terrains donnés à bail emphytéotique par la commune de Bordeaux, avec des échéances intervenant de 2030 à 2062.

InCité possède également à fin 2015 une résidence sociale de **32 chambres** gérées par le foyer « Habitats jeunes le Levain ».

La gestion locative est marquée en 2015 par un taux d'augmentation des loyers de 0,39 % pour les logements conventionnés et 0,57 % pour les logements non conventionnés. Ces taux étaient respectivement de 0,90 % et 1,20 % en 2014.

Le taux de rotation des loyers est de 6,53 % contre 7,04 % en 2014.

Le taux d'impayés de la part de logements est de 3,54 % contre 3,60 % en 2014 et le taux d'impayés pour l'ensemble de l'activité est de 5,81 % contre 5,35 % en 2014.

Gestion de locaux d'activité

Au 31 décembre 2015, 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) ; 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 2015, InCité gère 1 station service ; la chaufferie collective du Grand-Parc à Bordeaux.

2.2.2 En matière de construction et de réhabilitation

L'année 2015 s'est caractérisée par la livraison d'un plateau d'accueil au profit de la Caisse primaire d'assurance maladie au sein du centre commercial Europe au Grand-Parc, 4 logements situés au 19 rue des Pontets à proximité de la place Saint Michel.

Par ailleurs, l'exercice 2015 a été également marqué par :

- des opérations en cours de réalisation : un programme de 69 logements et 11 cellules commerciales sur l'îlot Counord ; une opération de 34 logements située au 23 rue Henri Expert en bordure du Grand-Parc dont la réalisation est confiée au promoteur ARGO.

- des opérations en programmation : 6 logements avec maintien du local commercial en rez-de-chaussée au 43 cours Victor Hugo ; 3 logements avec maintien du local commercial en rez-de-chaussée au 14 place Fernand Lafargue.

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 ;
- Un objectif de production neuve annuelle de 40 logements.

2.2.3 En matière d'aménagement

En matière d'aménagement, la direction d'InCité juge l'année 2015 comme une année « *qui poursuit la phase de transition amorcée en 2014* », au regard :

- du plan d'activité et de la stratégie de développement : clôture de la convention Bordeaux 2002/2014, déploiement de la concession Bordeaux 2014/2020, clôture de la concession Sainte-Eulalie ;
- de la poursuite de l'animation de l'OPAH-RU HM de Bordeaux et de l'OPAH RU ORI de Lormont avec, pour cette dernière, constitution du dossier de déclaration d'utilité publique pour 13 immeubles, montée en puissance de l'activité du PIG de la Métropole ;
- de l'environnement partenarial : préfiguration et formalisation du cadre de la métropolisation au 1^{er} janvier 2016.

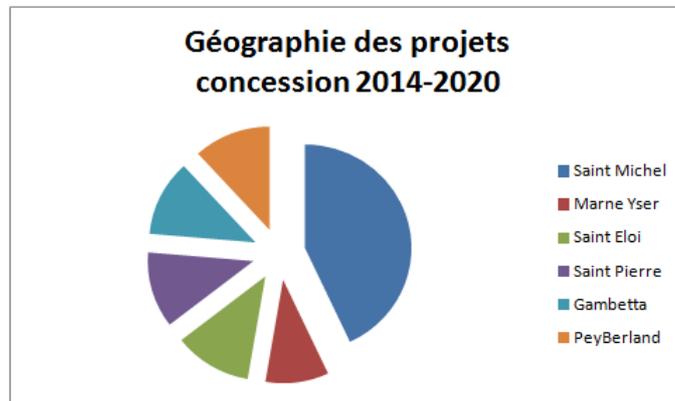
Requalification du centre historique de Bordeaux

La convention publique d'aménagement qui s'était achevée en 2014 a fait l'objet de travaux de clôture qui se sont poursuivis au 1^{er} semestre 2015. Le conseil municipal a approuvé, par délibération en date du 15/07/2015, le bilan de clôture définitif faisant apparaître un solde positif de 2,777 M€. Le montant de la participation de la Ville de Bordeaux au bilan de la CPA 2002-2014 s'élève à 12,037 M€.

La concession 2014/2020 nommée « CPA Bordeaux 2 » a été lancée à mi-année 2014. L'année 2015 est la première année pleine d'activité. Le périmètre est de 344 hectares comprenant 44 500 logements (contre 234 hectares lors de la précédente concession).

L'enjeu sur 2015 a été d'assurer la poursuite des opérations engagées sur la précédente concession tout en définissant des perspectives opérationnelles pour les années à venir.

En 2015, le montant total des acquisitions foncières est de 1,427 M€ pour 7 biens acquis (5 immeubles et 2 terrains à aménager). 1 805 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ont été déposées. Par ailleurs, InCité a utilisé le droit de préemption urbain à 16 reprises, soit sur 0,85 % des transactions de l'année. Enfin, les cessions signées au cours de l'exercice concernent 4 logements privés, 15 logements sociaux publics, 6 logements en accession, 3 locaux représentant 185 m² d'activité économique, 372 m² d'équipement et 20 places de stationnement dans des parkings.



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 a repris l'opération en régie et a racheté à InCité les terrains non commercialisés pour un montant de 1 631,9 K€.

Le solde de l'opération est de + 320 K€.

A la clôture, 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 mais sans succès.

En parallèle de ces deux opérations d'aménagement, InCité a participé à différentes consultations : l'étude d'OPAH pour la Communauté de communes « Cœur de Médoc » ; l'étude de « revitalisation du centre-bourg de Barbezieux-saint-hilaire... » ; le marché de Bordeaux Métropole « Mission préalable au lancement d'un programme de travaux et mission d'animation pour les OPAH des copropriétés Dahlias, Eglantines et Fougères à Mérignac ».

Les opérations animées d'amélioration de l'habitat :

La commune **de Lormont** a retenu InCité pour assurer une mission d'animation d'une **OPAH RU ORI** de 2013 à 2018. L'année 2015 a permis des premières livraisons et de nouveaux dossiers : 31 propriétaires occupants ont pu bénéficier du dispositif, 17 logements locatifs ont été réhabilités dont 9 conventionnés.

L'OPAH RU HM de Bordeaux, signée en octobre 2011 pour 5 ans, s'est poursuivie. L'OPAH RU concerne les quartiers bordelais Saint-Eloi, Saint-Michel, Sainte-Croix, Marne/Yser :

- Saint-Eloi, Salinières : les deux déclarations d'utilité publique (DUP) sont terminées mais l'activité perdure sur quelques immeubles qui n'ont pas achevé leurs travaux et sur une acquisition par expropriation intervenue en 2015 en situation de blocage. A fin 2015, sur 83 immeubles, 75 sont achevés ou en cours (soit 90 %), 3 sont à l'étude et 5 sont bloqués.

- Saint-Michel, Faures Gensan et Fusterie : à fin 2015, sur 106 immeubles en DUP, 41 sont achevés ou encours (soit 39 %), 45 sont à l'étude, 18 sont bloqués et 2 acquis.
- Saint-Michel / Sainte-Croix et Marne Yser : à fin 2015, sur 8 immeubles en DUP, 3 sont achevés ou encours (soit 38 %), 3 sont à l'étude, 2 sont bloqués.

Le Programme d'intérêt général 2

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

C'est dans ce cadre que la SEM 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.

La rémunération perçue par la SEM au titre de la mission d'animation s'élève à 231 K€. S'agissant d'une convention règlementée, celle-ci est mentionnée dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Les objectifs quantitatifs prévisionnels du PIG 2 sont évalués à 1000 logements dont 500 logements occupés par leur propriétaire et 500 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

L'activité se poursuit de manière intense en ce qui concerne les propriétaires occupants. La production de logements locatifs conventionnés rencontre des difficultés dans les communes hors Bordeaux. Les financements ANAH se sont avérés insuffisants face aux besoins et le Département a annoncé sa non-participation au financement des opérations sur la Métropole.

Au 31/12/2015 et depuis le début du contrat, 383 dossiers ont été déposés et agréés dont 351 propriétaires occupants et 32 logements locatifs. L'objectif cumulé global est réalisé à 96 %. 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 2 an | Réalisé en 2014 (déposés et agréés) | Réalisé en 2015 (déposés et agréés) | Réalisé cumulé au 31/12/2015 (déposés et agréés) | Différence entre réalisation et objectif (en nbre) | % de réalisation par rapport à l'objectif annuel |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|--|--|
| Propriétaires occupants | 500 | 200 | 178 | 173 | 351 | 151 | 176% |
| Logements locatifs | 500 | 200 | 12 | 20 | 32 | -168 | 16% |
| Total | 1000 | 400 | 190 | 193 | 383 | -17 | 96% |

Autres relations contractuelles : les emprunts garantis par Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux

Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux se sont portées garantes des emprunts mobilisés par la SAEML InCité dans le cadre de diverses opérations de construction et réhabilitation de logements. Ces engagements figurent dans le rapport spécial du commissaire aux comptes dans les termes ci-après.

Au 31 décembre 2015, l'encours de dette garanti par la Métropole s'élevait à près de **14 M€** et celui de la ville de Bordeaux à près de **23 M€**.

3 SITUATION FINANCIERE D'InCité

3.1 Le compte de résultat 2015 (hors convention publique d'aménagement et concession)

Au global en 2015, le total des produits est de 20,977 M€ (contre 40,846 M€ en 2014). Il est de **14,853 M€** hors convention publique d'aménagement (contre 14,494 M€ en 2014) et de 12,134 M€ hors CPA et hors les appels de provisions des charges locatives récupérables communes (contre 11,778 M€ en 2014). Les appels de provisions des charges locatives récupérables s'élèvent à 2,719 M€ (contre 2,716 M€ en 2014).

Au global en 2015, le total des charges est de 20,572 M€ (contre 40,485 M€ en 2014). Il est de **14,448 M€** (contre 14,133 M€ en 2014) hors convention publique d'aménagement et de 11,729 M€ hors CPA et hors les appels de provisions des charges locatives récupérables communes (contre 11,417 M€ en 2014).

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.

| En milliers d'€ | 2013 | 2014 | 2015 | Evol 13/14 en montant | Evol 13/14 en % | Evol 14/15 en montant | Evol 14/15 en % |
|--|---------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| I- CHIFFRE D'AFFAIRES | 11 609 | 12 029 | 12 339 | 419 | 3,6% | 310 | 2,6% |
| <i>Dont chiffre d'affaires hors provisions pour charges locatives récupérables</i> | <i>8 913</i> | <i>9 312</i> | <i>9 621</i> | <i>399</i> | <i>4,5%</i> | <i>308</i> | <i>3,3%</i> |
| Chiffre d'affaires issus de l'activité location | 10 863 | 11 270 | 11 648 | 407 | 3,7% | 378 | 3,4% |
| <i>dont loyers</i> | <i>8 166</i> | <i>8 553</i> | <i>8 929</i> | <i>387</i> | <i>4,7%</i> | <i>376</i> | <i>4,4%</i> |
| <i>dont provisions pour charges locatives récupérables</i> | <i>2 696</i> | <i>2 717</i> | <i>2 719</i> | <i>20</i> | <i>0,7%</i> | <i>3</i> | <i>0,1%</i> |
| Chiffre d'affaires issus des activités diverses | 747 | 759 | 691 | 12 | 1,6% | -67 | -8,9% |
| II- AUTRES PRODUITS | 2 200 | 2 133 | 2 153 | -67 | -3,0% | 19 | 0,9% |
| Subventions d'exploitation | 72 | 11 | 17 | -61 | | 5 | |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | 2 128 | 2 122 | 2 136 | -6 | -0,3% | 14 | 0,7% |
| <i>dont reprises sur dépenses de gros entretien</i> | <i>97</i> | <i>349</i> | <i>302</i> | <i>252</i> | <i>260,0%</i> | <i>-47</i> | <i>-13,6%</i> |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I+II) | 13 810 | 14 162 | 14 492 | 352 | 2,6% | 330 | 2,3% |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 12 839 | 13 098 | 13 501 | 259 | 2,0% | 403 | 3,1% |
| Achats et autres consommations | 2 517 | 2 399 | 2 503 | -118 | -4,7% | 104 | 4,3% |
| <i>dont entretien et maintenance</i> | <i>1 548</i> | <i>1 432</i> | <i>1 625</i> | <i>-117</i> | <i>-7,5%</i> | <i>194</i> | <i>13,5%</i> |
| Impôts et taxes | 1 904 | 1 929 | 2 046 | 25 | 1,3% | 116 | 6,0% |
| Charges de personnel | 3 236 | 3 255 | 3 340 | 19 | 0,6% | 84 | 2,6% |
| Charges locatives récupérables | 2 696 | 2 717 | 2 719 | 20 | 0,7% | 3 | 0,1% |
| Autres charges | 104 | 95 | 108 | -10 | -9,2% | 13 | 13,6% |
| Dotations aux amortissements et provisions | 2 381 | 2 703 | 2 787 | 323 | 13,6% | 83 | 3,1% |
| Résultat d'exploitation | 971 | 1 064 | 991 | 93 | 9,6% | -73 | -6,8% |
| Produits financiers | 89 | 140 | 70 | 51 | 56,9% | -70 | -50,0% |
| Charges financières | 967 | 909 | 837 | -58 | -6,0% | -72 | -7,9% |
| Résultat financier | -877 | -769 | -767 | 109 | 12,4% | 2 | 0,2% |
| Produits exceptionnels | 601 | 192 | 291 | -409 | -68,0% | 99 | 51,5% |
| Charges exceptionnelles | 149 | 11 | 77 | -138 | -92,6% | 66 | 606,9% |
| Résultat exceptionnel | 452 | 181 | 214 | -271 | -59,9% | 33 | 18,0% |
| IS et CICE | 287 | 116 | 33 | -171 | -59,7% | -83 | -71,7% |
| Total des produits | 14 500 | 14 494 | 14 853 | -6 | 0,0% | 359 | 2,5% |
| Total des charges | 14 241 | 14 133 | 14 448 | -108 | -0,8% | 315 | 2,2% |
| Résultat net | 259 | 361 | 405 | 102 | 39,4% | 45 | 12,3% |

Un chiffre d'affaires en hausse

En 2015, le chiffre d'affaires hors aménagement s'élève à 12,339 M€ dont 11,648 M€ au titre de l'activité location et, en marge, 0,691 M€ au titre des activités diverses (prestations de service, livraison de chauffage, location de panneaux d'affichage ou d'emplacement d'antenne relais,...). Globalement, le chiffre d'affaires augmente de 2,6 % par rapport à 2014, soit + 311 K€.

Hors provisions pour charges locatives, en légère hausse par rapport à 2014 (+ 0,1 %), le chiffre d'affaires s'élève à 9,621 M€ et augmente de 3,3 % entre 2014 et 2015, soit + 308 K€.

Cette évolution positive résulte essentiellement des produits locatifs. Ces derniers ont en effet progressé de + 4,4 % du fait des produits locatifs issus de surfaces commerciales (+ 227 K€), de logements conventionnés (+ 104 K€), de logements libres (+ 66 K€). Par ailleurs, les rémunérations perçues dans le cadre de prestations de services ont baissé de 75 K€.

Un résultat d'exploitation en baisse et contrastée

En 2015, le résultat d'exploitation s'élève à 991 K€⁴, ce qui représente à périmètre constant une baisse de 6,8 % par rapport à 2014, soit – 73 K€.

Cette variation brute négative cache en réalité une forte distorsion entre les différentes activités d'InCité. En effet, le résultat d'exploitation de l'activité bailleur est de + 67 K€ (dont – 23 K€ pour l'activité libre et + 90 K€ pour l'activité conventionnée) quand celui de l'activité aménagement est de – 140 K€.

Globalement, les charges se sont alourdies plus rapidement (+ 3,1 %, soit + 403 K€) que les produits d'exploitation (+ 2,3 %, soit + 330 K€).

La variation des charges d'exploitation d'un montant de + 403 K€ résulte principalement des hausses des impôts et taxes (+ 116 K€), de la consommation de l'exercice en provenance des tiers (+ 104 K€), des charges de personnel hors crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) (+ 84 K€) et des dotations aux amortissements et provisions (+ 83 K€).

Les charges inhérentes aux impôts et taxes, qui s'élèvent à 2,046 M€ en 2015, concernent à 81 % 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 6,3 %, soit + 116 K€ en raison de l'augmentation des taxes foncières induite par des dégrèvements en 2014 et non récurrents sur 2015.

Les consommations de l'exercice en provenance des tiers atteignent 2,503 M€, en augmentation de 4,3 % soit + 104 K€. Cette hausse résulte principalement de l'accroissement des dépenses de maintenance (+ 184 K€) relatives aux travaux de relocation.

Les charges de personnel hors CICE se sont accrues de 2,6 %, soit + 84 K€ contre 0,6 % en 2014. Cette évolution en 2015 est essentiellement le fruit d'une augmentation de la masse salariale (+ 47 K€), de l'augmentation des cotisations sociales (+ 46 K€), de la hausse des indemnités de licenciement (+ 21 K€), de la baisse de la provision des congés payés (- 25 K€). Suite à un contrôle URSSAF portant sur la période 2013-2014, un redressement global de 13 K€ a été accepté en 2016.

L'effectif moyen de la société s'élevait au 31/12/2015 à 49,2 personnes contre 47 fin 2014.

4 Il faut noter un écart de 69 K€ entre le résultat d'exploitation indiqué dans les comptes annuels de InCité (1 061 K€) et celui mentionné dans le présent rapport (991 K€), du fait de la neutralisation de l'incidence du Crédit d'impôt pour la compétitivité et emploi (CICE), pour un montant de 69 K€, dans les charges de personnel.

Les dotations aux amortissements et provisions sont en hausse (+ 83 K€) sous l'impulsion des différentes mises en service d'immobilisations sur l'exercice (+ 222 K€), de la baisse de la dotation de la provision pour gros entretien (PGE) (- 185 K€) et de la hausse de la dotation pour dépréciations de créances (+ 58 K€). La PGE est de 852 K€ à fin 2015 soit 456 € par logement (Base : 1 868 logements) ; ce qui demeure supérieur mais cohérent à la PGE médiane publiée par le ministère de l'égalité des territoires et du logement au titre de 2013 (450 €).

Après avoir fortement baissé en 2014, le poste « autres charges » augmente pour atteindre 107 K€ en 2015. Ce poste comprend les pertes sur créances irrécouvrables, les prestations sur lots inoccupés et les frais de gestion des loges de gardien. En décembre 2015, le taux d'impayés pour la part logements est en baisse : 3,54 % comparé à 3,60 % en 2014. Pour autant, sur l'ensemble de l'activité gestion (logement et commerce), principalement en raison de la fragilité du Centre Europe au Grand-parc, le taux d'impayé augmente : 5,81 % contre 5,35 % en 2014.

Le déficit financier est stable et le résultat exceptionnel s'améliore

Le déficit financier est stable et s'inscrit à - 767 K€. Cette stabilité cache néanmoins une baisse significative des produits financiers et des charges financières.

Les charges financières ont en effet baissé de 7,9 % (- 72 K€) grâce à la baisse des taux d'intérêt et notamment celle du livret A (1 % au 01/08/2014 et 0,75 % au 01/08/2015) et ce malgré un accroissement de 3,8 M€ de l'encours de dette propre (cf.infra).

Concomitamment, les produits financiers ont chuté de 50 % (- 70 K€) pour s'établir à 70 K€. Cette évolution est le fruit de la baisse des revenus de placement (- 41 K€) et de la baisse des autres produits financiers (- 29 K€) sous l'impact de la capitalisation des frais financiers de portage des nouvelles opérations. Pour mémoire, à partir de 2014, en vertu de l'article 321-5 du Plan comptable général qui permet la comptabilisation des coûts d'emprunt en charges ou l'incorporation au coût de l'actif, la SAEML InCité intègre au prix de revient la quote-part des frais financiers payés jusqu'à la date de première exploitation des biens (frais de portage).

Le résultat exceptionnel dégagé en 2015 est de 214 K€, en hausse de 33 K€. Les produits correspondants évalués à 291 K€ émanent traditionnellement d'une fraction des subventions antérieurement perçues (216 K€). Un changement de méthode⁵ a été opéré sur l'exercice concernant le plan de reprise des subventions perçues à compter de 2005 ; ce changement a eu impact positif de près de 50 K€ en 2015.

Enfin, l'impôt sur les sociétés y compris CICE baisse à nouveau fortement passant de 287 K€ en 2013 à 116 K€ en 2014 puis 33 K€ en 2015. L'évolution constatée en 2015 (- 83 K€) provient de la variation des résultats des secteurs d'activité soumis à l'impôt d'environ 210 K€, partiellement compensée par l'amélioration des résultats des logements conventionnés (+ 171 K€). Le montant du CICE est quasiment stable en 2015 (69 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat net s'étoffe

En 2015, le résultat net s'étoffe de 45 K€ (+ 12,3 %) pour s'afficher à + 0,405 M€, contre 0,361 M€ en 2014. A la différence de l'exercice précédent, le niveau du bénéfice réalisé (+ 405 K€) et son amélioration (+ 45 K€) s'expliquent par l'évolution favorable du résultat exceptionnel (+ 33 K€) et de la baisse de l'impôt sur les sociétés (- 83 K€), la quasi stabilité du résultat financier (+ 2 K€) et la dégradation du résultat d'exploitation (- 73 K€).

5 La durée de reprise des subventions était calquée sur la durée d'amortissement du plus long composant (50 ans), sans adéquation avec le plan d'amortissement global des immobilisations.

3.2 Le bilan

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

| En milliers d'€ | 2013 | 2014 | 2015 | Evol 13/14 en montant | Evol 13/14 en % | Evol 14/15 en montant | Evol 14/15 en % |
|---|---------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Actif du Bilan | | | | | | | |
| Actif immobilisé | 44 775 | 47 428 | 51 016 | 2 653 | 5,9% | 3 587 | 7,6% |
| <i>Actif immobilisé / total actif</i> | <i>55,4%</i> | <i>61,4%</i> | <i>65,4%</i> | | | | |
| Dont immobilisations incorporelles | 182 | 197 | 140 | 15 | 8,0% | -56 | -28,7% |
| Dont immobilisations corporelles | 35 722 | 43 984 | 44 713 | 8 263 | 23,1% | 728 | 1,7% |
| Dont immobilisations corporelles en cours | 5 765 | 1 534 | 4 462 | -4 231 | -73,4% | 2 928 | 190,8% |
| Dont immobilisations financières | 3 107 | 1 713 | 1 701 | -1 394 | -44,9% | -12 | -0,7% |
| Actif circulant | 36 112 | 29 809 | 26 994 | -6 303 | -17,5% | -2 814 | -9,4% |
| <i>Actif circulant / total actif</i> | <i>44,6%</i> | <i>38,6%</i> | <i>34,6%</i> | | | | |
| Dont stocks et encours | 24 656 | 17 401 | 15 695 | -7 255 | -29,4% | -1 706 | -9,8% |
| Dont créances | 6 205 | 7 740 | 6 840 | 1 535 | 24,7% | -899 | -11,6% |
| Dont trésorerie (Disponibilités et Valeurs mobilières de placement) | 4 765 | 4 291 | 4 124 | -473 | -9,9% | -167 | -3,9% |
| Dont charges différées et compte de régularisation | 485 | 377 | 335 | -109 | -22,4% | -42 | -11,1% |
| TOTAL ACTIF | 80 887 | 77 237 | 78 010 | -3 650 | -4,5% | 773 | 1,0% |
| Passif du Bilan | | | | | | | |
| Capitaux propres | 17 648 | 18 014 | 19 864 | 366 | 2,1% | 1 850 | 10,3% |
| Provisions pour risques et charges | 836 | 1 008 | 1 036 | 172 | 20,6% | 27 | 2,7% |
| Dettes | 54 469 | 54 065 | 53 975 | -404 | -0,7% | -90 | -0,2% |
| Dont dettes financières | 48 899 | 49 583 | 49 900 | 685 | 1,4% | 316 | 0,6% |
| Dont dettes d'exploitation et diverses | 5 571 | 4 482 | 4 075 | -1 089 | -19,5% | -406 | -9,1% |
| Autres comptes | 7 934 | 4 149 | 3 135 | -3 785 | -47,7% | -1 014 | -24,4% |
| TOTAL PASSIF | 80 887 | 77 237 | 78 010 | -3 650 | -4,5% | 773 | 1,0% |

3.2.1 L'actif

Au 31 décembre 2015, l'actif du bilan s'élève à 78,010 M€. Il se compose à hauteur de 65 % d'actif immobilisé et 35 % d'actif circulant.

L'actif immobilisé progresse

La part de l'actif immobilisé dans le global de l'actif poursuit sa progression. L'actif immobilisé s'accroît de 7,6 % par rapport à 2014, soit + 3,587 M€.

Hors convention publique d'aménagement, la hausse de l'actif immobilisé est de 3,6 M€ :

| Immobilisations nettes hors CPA | 2014 | 2015 | 2015/2014 |
|----------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Immobilisations incorporelles | 197 | 140 | -56 |
| Immobilisations corporelles | 45 518 | 49 174 | 3 656 |
| Immobilisations financières | 1 713 | 1 701 | -12 |
| Total des immobilisations | 47 428 | 51 016 | 3 587 |

Cette hausse de 3,6 M€ de l'actif résulte pour :

- + 1 M€ de production de nouvelles résidences de logements livrées en 2015 (19 rue des Pontets, plateau Caisse primaire d'assurance maladie au Centre Europe du Grand-parc) ;
- + 3,9 M€ de production en cours de résidences nouvelles à livrer sur les exercices futurs (programme ARGO et îlot Counord) ;
- + 0,5 M€ de réfection des halls d'entrée et d'étanchéité (sur les résidences Néréides et Sully) ;

- + 0,2 M€ de travaux de mise aux normes électriques au Grand-Parc ;
- - 2 M€ d'impact des dotations aux amortissements.

Les stocks relatifs aux encours des principales concessions, en baisse

A fin 2015, les stocks et encours s'élèvent à 15,7 M€ contre 17,4 M€ à fin 2014. Cette réduction en 2015 par rapport à 2014 (- 9,8 %) s'explique par l'évolution des principales concessions d'aménagement. En effet, les stocks ne sont plus constitués que des seuls encours relatifs à la concession d'aménagement du « Centre historique de Bordeaux », la concession d'aménagement de « Sainte-Eulalie » étant clôturée.

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 de la collectivité concédante pour la concession est de 13,2 M€ (dont 5,4 M€ à fin 2015) sur un bilan prévisionnel de plus de 53 M€. Au 31/12/2015, le montant cumulé des acquisitions et dépenses est de 24,7 M€.

Pour mémoire, conformément au rapport 2014, l'expert-comptable de la SAEML a préconisé d'inscrire la CPA Bordeaux 2 comme une concession aux risques du concessionnaire, (la CPA Bordeaux 1 était aux risques du concédant). Selon la direction d'InCité, les motivations de l'expert-comptable, 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").

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 2015 pour un montant équivalent à la valeur du bien, 143 K€.

Les créances : une variation non corrélée à l'activité

Au 31 décembre 2015, les créances s'élèvent à 6,8 M€ dont 3,4 M€ au titre des créances d'exploitation et 3,4 M€ au titre des créances diverses. Elles diminuent de 11,6 % par rapport à l'exercice précédent (- 0,9 M€) suite à l'allègement des créances diverses (- 1,8 M€) et l'accroissement des créances d'exploitation (+ 0,9 M€). Pour mémoire, les créances diverses comprenaient notamment en 2014 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.

La trésorerie : une variation à la hausse influencée par le cycle de production

Au 31 décembre 2015, la trésorerie active s'élève à 4,1 M€ dont 4 M€ au titre des disponibilités et 0,1 M€ au titre des valeurs mobilières de placement.

La trésorerie globale hors opérations d'aménagement passe de 4,5 M€ fin 2014 à 6,1 M€ fin 2015, soit une augmentation de 1,6 M€.

Toutefois, il est nécessaire de préciser que la direction a opéré des retraitements sur les postes de trésorerie figurant au bilan afin d'évaluer la véritable trésorerie disponible. Ainsi, des titres immobilisés d'une valeur de 1 628 K€ ont été retirés des immobilisations financières et reclassés en trésorerie en 2014 et 2015 car il s'agit de bons à moyen terme négociable arrivant à échéance courant 2016. De même, des concours bancaires courants figurant au passif du bilan pour 3 245 K€ ont été assimilés à des dettes à moyen

et long terme et non à de la trésorerie passive car ils correspondent exclusivement à une ligne de préfinancement des emprunts CDC intégralement remboursée début janvier 2016 par la perception des fonds des emprunts CDC.

3.2.2 Le passif

Le passif du bilan, composé de 27 % de fonds propres et assimilés et de 73 % de dettes, révèle le poids de l'endettement dans le financement des opérations de la SEM, ce qui est courant dans le secteur du logement.

Des capitaux propres en forte progression

Les fonds propres s'étoffent massivement en 2015 soit 10,3 % représentant 1,85 M€. Cette tendance tient à l'augmentation en 2015 du résultat bénéficiaire (+ 0,445 M€), d'une hausse constante du poste des réserves du fait de l'intégration du résultat 2014 en réserves et à la hausse des subventions d'investissement reçues (+ 1,369 M€).

Des provisions stables

A un niveau de 1,036 M€ à fin 2015, les provisions pour risques et charges augmentent peu. Elles sont constituées de la provision pour gros entretien (0,852 M€) et de la provision pour pensions (0,184 M€).

Un endettement en faible hausse

Les dettes financières se sont accrues de + 1,4 % en 2014 et 0,6 % en 2015. Elles s'élèvent, au 31 décembre 2015, à 49,9 M€ contre 49,6 M€ en 2014.

Les emprunts à moyen et long terme contractés pour ses activités de bailleur et d'aménageur s'inscrivent à 48,8 M€ en 2015 contre 48,3 M€ en 2014. La part de l'endettement d'InCité liée à son activité de bailleur social a augmenté par rapport à 2014. Elle représente 70,9 % de ses dettes financières contre 63,8 % en 2014.

| Dettes financières | CRD au 31/12/2014 | Réalisations 2015 | Remboursés 2015 | CRD au 31/12/2015 | variation nette |
|---|----------------------|-------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Logements conventionnés | 19 041 K€ | | | 21 723 K€ | |
| Logements libres | 3 867 K€ | | | 3 502 K€ | |
| Autres activités | 7 924 K€ | | | 9 374 K€ | |
| Encours de dettes propres, activité bailleur | 30 832 K€ | 5 603 K€ | 1 836 K€ | 34 599 K€ | 3 767 K€ |
| CPA Bordeaux 1 | 0 K€ | 0 K€ | | 0 K€ | 0 K€ |
| CPA Bordeaux 2 | 15 000 K€ | 0 K€ | 833 K€ | 14 167 K€ | -833 K€ |
| CPA Ste Eulalie | 2 500 K€ | 2 500 K€ | 5 000 K€ | 0 K€ | -2 500 K€ |
| Total | 48 332 K€ | 8 103 K€ | 7 669 K€ | 48 766 K€ | 435 K€ |

Durant l'exercice 2015, la SEM a remboursé 7,7 M€ de dettes et en a contracté 8,1 M€, soit une variation nette contenue de 0,4 M€. Hors CPA, les dettes financières long terme passent de 30,8 M€ à 34,6 M€ soit une augmentation de 3,8 M€ qui résulte de nouveaux emprunts (+ 5,6 M€) et de remboursements (- 1,8 M€).

Une partie significative de l'endettement est garantie par des collectivités locales. A fin 2014, le capital non garanti représente 25 % du capital restant dû de l'encours de dettes propres société et activité bailleur.

Le fonds de roulement en hausse

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.

En 2015, les capitaux permanents (+ 5,6 M€) ont augmenté plus vite que les immobilisations (+ 3,6 M€). Ainsi, le FR passe de 4,1 M€ à fin 2014 à 6,1 M€ à fin 2015, en hausse de 2 M€. A fin 2015, le fonds de roulement est impacté positivement par les opérations en construction à hauteur de 2,5 M€.

Le fonds de roulement à terminaison plus modéré et stable

Néanmoins, la prise en compte des dépenses à assumer sur les opérations engagées (+ 10,7 M€) et des recettes à recevoir (+ 8,2 M€) dégrade le FR. Ainsi, à terminaison des opérations (prise en compte des dépenses et des recettes en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées), le FR fléchit de 6,1 M€ à 3,6 M€, soit en diminution de 0,4 M€ par rapport à 2014. La direction d'InCité juge le FR à terminaison à fin 2015 « *tout à fait satisfaisant et en adéquation avec les besoins de la société pour le financement de son activité future* ».

3.3 Résumé de l'exercice 2015 et perspectives 2016

En résumé sur la situation financière d'InCité pour l'exercice 2015

Au terme de l'analyse des comptes à fin 2015, il ressort que la situation financière d'InCité demeure correcte.

Des points forts :

- Une gestion locative sociale satisfaisante ;
- Un bon niveau d'entretien du patrimoine ;
- Le chiffre d'affaires hors concessions d'aménagement en hausse (+ 311 K€) ;
- Le résultat net de l'exercice s'étoffe (+ 45 K€) ;
- Les capitaux propres sont en forte progression (+ 1,85 M€) ;
- L'endettement, nécessaire au développement patrimonial, s'accroît faiblement (+ 1,4 %) ;
- Le fonds de roulement brut s'étoffe (+ 2 M€) et le fonds de roulement à terminaison s'avère plus modéré, en légère baisse mais « satisfaisant ».

Des points faibles :

- Des dépenses de maintenance en hausse du fait de la structuration du patrimoine et de la pyramide des âges des locataires et de l'évolution des réglementations ;
- Le résultat d'exploitation fléchit (- 73 K€) et est contrasté (activité bailleur + 67 K€ et activité aménagement - 140 K€).

Les perspectives de l'exercice 2016 évaluées par la direction d'InCité

Durant l'exercice 2016, le développement patrimonial de la SEM InCité se poursuivra.

L'opération du Limancet sur le quartier du Grand Parc regroupant 34 logements conventionnés sera mise en service en début du 3ème trimestre 2016. Courant du 4ème trimestre 2016, la première tranche de l'opération Ilôt Counord sera réceptionnée permettant ainsi de reconstituer une offre commerciale plus moderne sur ce quartier et de proposer de nouveaux logements conventionnés.

Des études de faisabilité vont être lancées sur deux immeubles, l'un Cours Victor Hugo et l'autre Place Fernand Lafargue afin de produire deux résidences mixtes, logements et surfaces commerciales en rez-de-chaussée. L'objectif de début des travaux pour ces résidences est fixé courant 2017.

Au chapitre des opérations d'aménagement urbain, la SEM va poursuivre la gestion des opérations en cours, à savoir la Concession sur le Centre Historique de Bordeaux, l'OPAH de Bordeaux, l'OPAH de Lormont et le PIG Métropolitain.

Différentes études de programmation sont engagées en lien avec l'activité du centre ancien : la restructuration de l'ilôt des Remparts, la poursuite sur Marne / Yser des investigations réalisées en 2015 par la mise en œuvre de programme de travaux, un travail partenarial avec l'OIN sur l'habitat ancien.

Une étude pré-opérationnelle a été confiée à InCité début 2016 par les communes du Centre-Médoc. Les travaux d'étude vont être engagés durant le 2ème trimestre 2016. InCité sera attentif à répondre aux nouveaux appels d'offre sur le territoire, et notamment concernant une nouvelle OPAH sur la ville de Bordeaux à compter de 2017.

Enfin, en vue d'anticiper les mutations profondes des territoires et de pouvoir accompagner favorablement les collectivités locales dans leur renouvellement et développement urbain, après validation par son Conseil d'Administration du 08 octobre 2015, InCité élaborera, avec l'appui d'un cabinet de conseil externe, un plan stratégique d'activités pour les 5 à 10 années suivantes. Il est prévu que les conclusions de ce travail puissent être disponibles d'ici à la fin de l'année 2016.

Je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en prendre acte.

INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

M. LE MAIRE

La délibération suivante recoupe largement la précédente, non ? Alors, on va aller plus vite peut-être.

MME TOUTON

Oui, tout à fait, je vais très vite. Il s'agit d'une information, ce sont des rapports normalisés qui permettent de faire le point sur la vie sociale, sur l'activité et sur les aspects financiers de la société, sachant que la Métropole est le premier actionnaire à 30 % et la Ville de Bordeaux détient 25 %. Je répondrai aux questions, si nécessaire.

M. LE MAIRE

Monsieur HURMIC.

M. HURMIC

Je n'ai pas très bien compris. C'est la présentation d'AGORA ?

M. LE MAIRE

Non, non, nous en sommes à la 369.

M. HURMIC

Excusez-moi.

M. LE MAIRE

C'est le rapport d'activités d'InCité. Ce n'est pas là-dessus que vous vouliez intervenir ? Non.

De toute façon, il n'y a pas de vote, c'est une information du Conseil.

Nous passons à AGORA, Madame TOUTON.

MME MIGLIORE

Délibération 370 : « AGORA Biennale de Bordeaux Perspectives 2017. Décisions. Autorisations



KPMG S.A.
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

S.A. INCITE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015
S.A. INCITE
101 cours Victor Hugo - 33000 Bordeaux
Ce rapport contient 40 pages



KPMG S.A.
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

S.A. INCITE

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 2015

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société S.A. INCITE, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements de méthode comptable » des états financiers qui expose un changement de méthode comptable concernant le traitement comptable des subventions d'investissement.

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

La note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose notamment 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 l'annexe des comptes 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 2016

KPMG S.A.



Franck Cournut
Associé

BILAN ACTIF

Durée N : 12
Durée N-1 : 12

| Rubriques | | | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|----|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| Capital souscrit non appelé | I | | | |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Frais d'établissement | | 4 739,64 | 4 739,64 | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets, droits similaires | | 392 584,52 | 323 649,50 | 68 935,02 |
| Fonds commercial (1) | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | 93 350,00 | 37 638,37 | 55 711,63 |
| Avances, acomptes immob. Incorporelles | | 15 738,40 | 15 738,40 | 15 738,40 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | | 2 654 646,00 | | 2 654 646,00 |
| Constructions | | 73 355 231,32 | 31 384 355,91 | 41 970 875,41 |
| Installations techniq., matériel, outillage | | 13 006,70 | 12 185,92 | 820,78 |
| Autres immobilisations corporelles | | 295 279,61 | 209 015,15 | 86 264,46 |
| Immobilisations en cours | | 4 388 690,95 | | 4 388 690,95 |
| Avances et acomptes | | 72 917,33 | | 72 917,33 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2) | | | | |
| Participations par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | | 72 252,75 | | 72 252,75 |
| Créances rattachées à participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | 1 628 000,00 | | 1 628 000,00 |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | 650,00 | | 650,00 |
| TOTAL II | | 82 987 087,22 | 31 971 584,49 | 51 015 502,73 |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | 142 774,37 | 142 774,37 | |
| En-cours de production de biens | | 15 695 266,04 | | 15 695 266,04 |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances, acomptes versés/commandes | | 46 883,20 | | 46 883,20 |
| CREANCES | | | | |
| Créances clients & cptes rattachés (3) | | 1 040 613,53 | 386 925,13 | 653 688,40 |
| Autres créances (3) | | 6 139 926,00 | | 6 139 926,00 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| DIVERS | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | 99 963,50 | | 99 963,50 |
| (dt actions propres <input type="text"/>) | | | | |
| Disponibilités | | 4 023 870,72 | | 4 023 870,72 |
| COMPTES DE REGULARISATION | | | | |
| Charges constatées d'avance (3) | | 282 228,10 | | 282 228,10 |
| TOTAL III | | 27 471 525,46 | 529 699,50 | 26 941 825,96 |
| Frais émission d'emprunts à étaler | IV | 52 610,43 | | 52 610,43 |
| Primes rembours des obligations | V | | | |
| Ecart de conversion actif | VI | | | |
| TOTAL GENERAL (I à VI) | | 110 511 223,11 | 32 501 283,99 | 78 009 939,12 |
| Renvois: (1) droit bail N-1 | | (2) Part -1an immo.fin. N-1 | | (3) Part à + 1 an [CR] N-1 |
| Clause réserv. propr. Immobilisations : | | Stocks : | | Créances : |

BILAN PASSIF

| Rubriques | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|----------------------|----------------------|
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital social ou individuel (1) (dont versé : <input type="text"/>) | 234 000,00 | 234 000,00 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 1 802,71 | 1 802,71 |
| Ecart de réévaluation (2) (dont écart d'équivalence : <input type="text"/>) | | |
| Réserve légale (3) | 23 400,00 | 23 400,00 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | 6 773 604,66 | 6 773 604,66 |
| Réserves réglementées (3) (dont rés. prov. cours <input type="text"/>) | | |
| Autres réserves (dont achat d'œuvres orig.) <input type="text"/>) | 5 146 516,92 | 4 710 240,97 |
| <i>dont réserves activités agréées</i> <input type="text"/> | | |
| Report à nouveau | | |
| <i>dont report à nouveau des activités agréées</i> <input type="text"/> | | |
| RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte) | 405 462,12 | 360 946,01 |
| <i>dont résultat de l'exercice des activités agréées</i> <input type="text"/> 109 469,47 | | |
| Subventions d'investissements | 7 279 128,48 | 5 910 314,31 |
| Provisions réglementées | | |
| TOTAL I | 19 863 914,89 | 18 014 308,66 |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| TOTAL II | | |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | 1 035 620,64 | 1 008 369,50 |
| TOTAL III | 1 035 620,64 | 1 008 369,50 |
| DETTES (4) | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5) <input type="text"/> | 48 368 105,06 | 48 333 858,41 |
| Emprunts, dettes fin. divers (dont emp. participatif <input type="text"/>) | 1 531 833,31 | 1 249 581,04 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1 293 707,17 | 993 289,51 |
| Dettes fiscales et sociales | 1 558 575,75 | 1 425 908,53 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 899 990,91 | 1 021 121,87 |
| Autres dettes | 323 087,19 | 1 041 526,68 |
| COMPTES DE REGULARISATION | | |
| Produits constatés d'avance (4) | 3 135 104,20 | 6 386 260,83 |
| TOTAL IV | 57 110 403,59 | 60 451 546,87 |
| Ecart de conversion passif V | | |
| TOTAL GENERAL (I à V) | 78 009 939,12 | 79 474 225,03 |
| Renvois | | |
| (1) Ecart de réévaluation incorporé au capital | | |
| - Réserve spéciale de réévaluation (1959) | | |
| (2) Dont | | |
| - Ecart de réévaluation libre | | |
| - Réserve de réévaluation (1976) | | |
| (3) Dont réserve réglementée des plus-values à long terme | | |
| (4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'1 an | 15 405 008,87 | 17 288 013,68 |
| (5) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque, CCP | | |
| Dettes à plus d'un an | | |
| Dettes à moins d'un an | | |

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

| Rubriques | | Toutes activités | | dont activité agréée | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------|
| | | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Ventes de marchandises | | | | | |
| Production - biens | 7 821 847,72 | 7 821 847,72 | 33 547 858,99 | | |
| vendue - services | 12 299 353,47 | 12 299 353,47 | 12 020 825,45 | 3 674 326,14 | |
| CHIFFRE D'AFFAIRES NET | 20 121 201,19 | 20 121 201,19 | 45 568 684,44 | 3 674 326,14 | |
| Production stockée | | (1 706 010,69) | (7 251 249,46) | | |
| Production immobilisée | | | | | |
| Subventions d'exploitation | | 16 500,00 | 11 028,52 | 3 063,27 | |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9) | | 2 144 659,16 | 2 177 497,34 | 317 122,32 | |
| Autres produits (1) (11) | | 40 342,37 | 7 947,47 | 26 634,66 | |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2) | I | 20 616 692,03 | 40 513 908,31 | 4 021 146,39 | |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane) | | | | | |
| Variation de stock (marchandises) | | | | | |
| Achats matières premières, autres approvisionnements (et droits de douane) | | | | | |
| Variations de stock (matières premières et approvisionnements) | | | | | |
| Autres achats et charges externes (3) (6 bis) | | 10 576 934,93 | 30 685 390,19 | 992 659,08 | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | 2 377 956,97 | 2 258 274,13 | 596 138,78 | |
| Salaires et traitements | | 2 485 413,22 | 2 418 322,25 | 502 839,26 | |
| Charges sociales (10) | | 1 213 191,35 | 1 163 026,80 | 258 440,60 | |
| DOTATIONS D'EXPLOITATION | | | | | |
| Sur immobilisations : | | 2 112 701,72 | 1 890 681,80 | 1 046 314,68 | |
| Sur actif circulant : dotations aux provisions | | 197 676,25 | 144 247,88 | 46 406,78 | |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions | | 482 800,54 | 679 631,50 | 175 516,11 | |
| Autres charges (12) | | 109 375,37 | 138 582,74 | 20 004,95 | |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4) | II | 19 556 050,35 | 39 378 157,29 | 3 638 320,24 | |
| 1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II) | | 1 060 641,68 | 1 135 751,02 | 382 826,15 | |
| OPERATIONS EN COMMUN | | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée | III | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré | IV | | | | |
| PRODUITS FINANCIERS | | | | | |
| Produits financiers de participations (5) | | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5) | | 798,33 | 964,39 | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (5) | | 25 573,79 | 66 252,67 | 8 797,68 | |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | 43 560,64 | 72 481,73 | 38 271,57 | |
| Différences positives de change | | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 25,30 | 194,78 | | |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS | V | 69 958,06 | 139 893,57 | 47 069,25 | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | | 83 229,49 | 77 890,68 | 83 229,49 | |
| Intérêts et charges assimilées (6) | | 753 614,87 | 830 721,92 | 432 807,37 | |
| Différences négatives de change | | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | | |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIERES | VI | 836 844,36 | 908 612,60 | 516 036,86 | |
| 2. RESULTAT FINANCIER (V - VI) | | (766 886,30) | (768 719,03) | (468 967,61) | |
| 3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI) | | 293 755,38 | 367 031,99 | (86 141,46) | |

COMPTE DE RESULTAT (suite)

| Rubriques | Toutes activités | | dont activité agréée | |
|--|------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 68 041,23 | 34 868,93 | 21 965,29 | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 223 122,15 | 157 266,59 | 187 158,78 | |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | | | |
| TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (7) | VII | 291 163,38 | 192 135,52 | 209 124,07 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis) | 73 434,08 | 9 008,06 | 11 659,32 | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 3 913,23 | 1 933,44 | 1 853,82 | |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | | | |
| TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (7) | VIII | 77 347,31 | 10 941,50 | 13 513,14 |
| 4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII) | | 213 816,07 | 181 194,02 | 195 610,93 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | IX | | | |
| Impôts sur les bénéfices | X | 102 109,33 | 187 280,00 | |
| TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII) | | 20 977 813,47 | 40 845 937,40 | 4 277 339,71 |
| TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X) | | 20 572 351,35 | 40 484 991,39 | 4 167 870,24 |
| 5. BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges) | | 405 462,12 | 360 946,01 | 109 469,47 |

| Renvois | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|--------------|--------------|------------|------------|
| (1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme | | | | |
| (2) Dont produits de locations immobilières | | | | |
| produits d'exploitation sur exercices antérieurs (8) | | | | |
| (3) Dont : - Crédit-bail mobilier | | | | |
| - Crédit-bail immobilier | | | | |
| (4) Dont charges d'exploitation sur exercices antérieurs (8) | | | | |
| (5) Dont produits concernant les entreprises liées | | | | |
| (6) Dont intérêts concernant les entreprises liées | | | | |
| (6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du CGI) | | | | |
| (9) Dont transferts de charges | 1 646 323,72 | 1 606 437,00 | 170 517,59 | |
| (10) Dont cotisations pers. exploitant (13) | | | | |
| (11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits) | | | | |
| (12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges) | | | | |
| (13) Dont primes & cot.compl.perso. facultatives | AG | | | |
| obligatoires | AG | | | |

ANNEXE

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2015, dont le total est de 78 009 939 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire de 405 462 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015.

=====

FAITS SIGNIFICATIFS, PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES**FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE****1) Requalification du centre historique de Bordeaux**

La Convention publique d'aménagement qui s'était achevée en 2014 a fait l'objet de travaux de clôture qui se sont poursuivis sur le 1er semestre 2015.

Le Conseil municipal a approuvé le bilan de clôture définitif par délibération en date du 15/07/2015 et donné quitus à InCité pour la gestion de l'opération par délibération en date du 26/10/2015.

Durant l'année 2015 InCité a poursuivi les missions qui lui ont été confiées par Ville de Bordeaux dans le cadre du traité de Concession signé le 22 mai 2014.

Elle a poursuivi le recyclage d'immeubles, avec en particulier, la livraison au début de l'automne 2015 de l'immeuble du 49 rue Carpenteyre, qui abrite un théâtre de quartier cédé à la Ville de Bordeaux et 9 logements en accession à la propriété.

Début 2015, la Ville de Bordeaux a confié à InCité une étude pré-opérationnelle sur le quartier « Marne Yser », situé au sud du périmètre de la concession, afin qu'elle lui propose, au terme d'un diagnostic, des outils d'intervention opérationnels appropriés.

2) Restructuration du quartier des Ruaults sur la commune de Sainte Eulalie

La clôture de la concession est intervenue le 30 septembre 2015.

Le Conseil municipal a approuvé le bilan de clôture et donné quitus à InCité pour la gestion de l'opération par délibération en date du 14/12/2015.

3) Programme d'intérêt général sur le territoire de Bordeaux Métropole

L'activité opérationnelle a continué à monter en puissance sur l'année 2015 ; les résultats ont été excellents en ce qui concerne les propriétaires occupants, mais restent faibles pour les propriétaires bailleurs.

Fin 2015, 351 propriétaires occupants avaient pu bénéficier d'un accord de financement, pour seulement 32 logements locatifs.

Des rencontres thématiques ont été organisées avec les communes, dans le cadre de réunions territoriales, afin de travailler sur des thématiques communes, notamment les retours que pourraient opérer les communes sur des dossiers susceptibles de faire l'objet d'un conventionnement.

Le partenariat avec le Crédit Municipal de Bordeaux sur le dispositif de préfinancement des différentes aides, au bénéfice des propriétaires très modestes, a pu être finalisé et validé par délibération du Conseil communautaire.

4) OPAH Renouveau urbain et hôtels meublés de Bordeaux

L'animation du dispositif s'est poursuivie : 83 logements locatifs sont conventionnés. Les résultats restent inférieurs aux objectifs, y compris pour ce qui concerne les bailleurs.

Pour ces derniers, la difficulté provient de l'effet conjoint des hausses concomitantes des prix des murs et des tarifs de loyer : les immeubles sont acquis à un niveau de prix qui ne ménage aucune marge pour des travaux d'amélioration et les loyers attendus sont largement supérieurs aux loyers conventionnés.

Pour ce qui concerne les propriétaires occupants, l'activité s'est améliorée mais reste largement en deçà des objectifs qui étaient disproportionnés au regard du nombre de propriétaires occupants sur le territoire.

5) OPAH Renouveau urbain et restauration immobilière de Lormont

La prospection et l'animation de cette opération qui avait débuté en milieu d'exercice 2013, se sont poursuivies tout au long de l'année 2015.

31 propriétaires occupants ont pu accéder à une aide ; 17 logements locatifs dont 9 conventionnés font l'objet d'une réhabilitation aidée par l'OPAH.

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique de restauration immobilière a été finalisé et déposé en Préfecture, puis l'enquête publique s'est déroulée entre le 25 novembre et le 11 décembre.

Le partenariat avec le Crédit Municipal de Bordeaux sur le dispositif de préfinancement des différentes aides, au bénéfice des propriétaires très modestes, a pu être finalisé et validé par délibération du Conseil municipal.

6) Gestion locative et construction patrimoniale

L'année 2015 a été une année importante en termes de lancement d'opérations :

- Ilot Counord : 69 logements et 11 surfaces commerciales en rez-de-chaussée ;
- 34 logements au Grand Parc, à l'arrière des bâtiments Ulmacea et Vanillier

et a connu la livraison du plateau de la CPAM au centre commercial Europe, ainsi qu'un immeuble de 4 logements sis 19 Rue des Pontets à Bordeaux.

Le service de gestion locative a continué sa structuration :

- Informatique : mise en place du logiciel d'enregistrement des sollicitations qui permet un meilleur suivi des réclamations.
- Organisationnel : avec la signature du bordereau de prix des travaux logements occupés et relocation

L'année a aussi été marquée par les commissions de sécurité des 2 tours IGH et un important incendie au bâtiment A, qui a démontré l'efficacité de la structure dans la gestion de crise.

CHANGEMENTS DE METHODE COMPTABLE

Conformément aux règles comptables générales, les subventions d'investissement sont reprises annuellement au compte de résultat au même rythme que les amortissements des immeubles qu'elles financent.

Les immeubles faisant l'objet d'une décomposition par composant, les reprises de subvention sont désormais ventilées proportionnellement entre les différents composant.

Le traitement comptable a consisté en :

- la modification du plan de reprise des subventions accordées après 2005 afin de correspondre au plan d'amortissement des investissements financés,
- la non- modification du plan de reprise des subventions accordées avant 2005.

L'impact sur les comptes étant relatif aux résultats antérieurement constitués, il a été constaté en compte « autres réserves » pour un montant de 75 330€.

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.

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015. L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, a homologué ce règlement comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, aux sociétés anonymes d'habitat à loyers modéré d'HLM et aux sociétés d'économie mixtes de gestion de logements sociaux.

Afin d'être cohérent avec la date d'application prévue par le Règlement de l'ANC n°2015-4 du 4 juin 2015, les sociétés appliquent les nouveaux commentaires à compter de l'exercice 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015.

A l'exception de la comptabilisation du résultat de l'activité agréée des sociétés d'économie mixte, qui fait l'objet de mesures spécifiques pour l'année 2015, INCITE ayant choisi d'appliquer le Règlement de l'ANC n° 2015-04 à compter de l'exercice 2016, les méthodes comptables et d'évaluation appliquées au titre de l'exercice clos le 31/12/2015 sont sans changement par rapport à celles retenues pour l'arrêté des comptes de l'exercice précédent. La présentation en comparatif du résultat 2014 n'a pas fait l'objet d'une présentation distincte entre les opérations agréées et non agréées comme l'autorise le nouveau règlement.

LES PRINCIPALES MÉTHODES UTILISÉES SONT LES SUIVANTES**1) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles | 140 385 € |
|--------------------------------------|------------------|

Les immobilisations incorporelles restant à amortir au 31-12-15 sont constituées principalement par:

| | |
|--|----------|
| a) des logiciels acquis | 68 935 € |
| b) des études "Chaufferie" | 55 712 € |
| c) des acomptes versés au titre de l'acquisition du logiciel EBICS non encore mis en service | 929 € |
| d) des acomptes SGS | 14 809 € |

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, agencts, aménagts | 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

Depuis 2015, les bureaux ou locaux commerciaux faisant l'objet d'une opération spécifique ou en pied d'immeuble font l'objet d'une décomposition selon les mêmes postes et durée d'amortissement que les composants des activités locatives.

Pour les locaux acquis avant le 01/01/2015, la durée d'amortissement est 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 incorporées au coût de production des immeubles. 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 52 610 € 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 83 229€, 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 4 461 608 €

Les immobilisations en cours à fin 2015 sont les suivantes :

| | |
|--|-------------|
| - "CPI Grand Parc - ARGO" : construction en cours | 2 711 929 € |
| - "ILOT COUNORD" : construction en cours | 1 676 762 € |
| - Autres avances et acomptes sur immobilisations corporelles | 72 917 € |

3) IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES** 1 700 903 €***PLACEMENTS*** 1 700 253 €

Le portefeuille financier est constitué par :

1) Des souscriptions de parts sociales de 72 253 €

2) Des titres immobilisés
* Bons à Moyen Terme 1 628 000 €

1 700 253 €***DÉPÔTS DE GARANTIE*** 650 €

VALEURS D'EXPLOITATION

2.1 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 bilan prévisionnel annexé à la concession (Concession Centre historique Bordeaux 2)

La concession Sainte Eulalie a fait l'objet d'une clôture en 2015.

Les charges de l'année 2015 des deux 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 :

| | |
|--------------------------------|-------------|
| - Concession Sainte Eulalie | 683 093 € |
| - Centre historique BORDEAUX 2 | 5 432 744 € |
| | <hr/> |
| | 6 115 837 € |

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 2015 pour ces deux opérations d'aménagement sont également comptabilisés dans des comptes spécifiques dont le radical est "705-5".

Elles s'élèvent pour:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| - Concession Sainte Eulalie | 1 137 836 |
| - Centre historique BORDEAUX 2 | 6 684 012 |
| | <hr/> |
| | 7 821 848 € |

| | | Bordeaux Centre Historique 2 | Sainte Eulalie | Total |
|--|----|---------------------------------|-------------------------|-------------|
| Concédant | 1 | Ville de Bordeaux | Ville de Sainte Eulalie | |
| Date de signature convention | 2 | 01/06/2014 | 12/01/2006 | |
| Date expiration convention | 3 | 31/05/2020 | 30/09/2015 | |
| Prise en charge résultat | 4 | concessionnaire | concedant | |
| Résultat prévisionnel hors part. concédant | 5 | -13 351 433 | | -13 351 433 |
| Participation concédant à terminaison | 6 | 13 351 433 | | 13 351 433 |
| Cumul dépenses | 7 | 24 737 065 | | 24 737 065 |
| Cumul recettes | 8 | 6 776 904 | | 6 776 904 |
| Participation concédant | 9 | 5 400 000 | | 5 400 000 |
| Stock 31-12 | 10 | 15 695 266 | | 15 695 266 |
| Provision charges | 11 | 0 | | 0 |
| Neutralisation résultat | 12 | -3 135 104 | | -3 135 104 |
| Participation à recevoir | 13 | 7 951 433 | | 7 951 433 |

1. Nom de la collectivité contractante
2. Date signature de la convention par la seml et le concédant
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 concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
6. Participation du concédant 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 concédant comptabilisés au 31/12
9. Montant des participations du concédant 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 ou les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
12. Montant du compte 482 débiteur (participation à recevoir) ou créditeur au 31/12 (participation perçue d'avance)
13. Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

2.2 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 2015 :

| | |
|---|-------------|
| - Rémunération concession Sainte Eulalie : | 84 260 € |
| - Rémunération centre historique Bordeaux 2 : | 952 750 € |
| | 1 037 010 € |

2.3 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).

2.4 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 | TOTAL 1 | | | | 0 |
| En cours de production de biens | | | | | |
| * Conventions publiques d'aménagement | | | | | |
| - Dépenses | | 108 794 412 | 5 432 744 | -89 490 091 | 24 737 065 |
| - Coût de revient estimé des cessions (à déduire) | | 91 393 135 | 6 684 012 | -89 035 348 | 9 041 799 |
| | TOTAL 2a | 17 401 277 | -1 251 268 | -454 743 | 15 695 266 |
| * Autres opérations | | | | | |
| - Dépenses | | 142 774 | | | 142 774 |
| - Dépréciation (à déduire) | | 142 774 | | | 142 774 |
| | TOTAL 2b | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | TOTAL 2 (2a + 2b) | 17 401 277 | -1 251 268 | -454 743 | 15 695 266 |
| 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 | 17 401 277 | -1 251 268 | -454 743 | 15 695 266 |

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 2015.

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€. 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).

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières sont composées de FCP pour 99 964€

DISPONIBILITÉS

Dans les disponibilités dont le montant total s'élève à 4 123 834 € figurent au 31/12/2015 des fonds déposés sur des livrets "B" pour un montant de 2 507 708 € répartis de la façon suivante :

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Livret "B" InCité Caisse d'Epargne | 2 507 612 € |
| Livret "B" Incité Crédit Municipal | 96 € |
| | <hr/> |
| | 2 507 708 € |

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.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

2.5 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.

2.6 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 trois 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.*

2.7 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 à | 110 263 € |
| la provision du forfait social sur abondement à | 22 053 € |
| la provision de la taxe sur les salaires sur l'abondement à | 6 268 € |
| | 138 584 € |

2.8 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 31/12/2015, elle s'élève à 45 461 €.

DETTES FINANCIÈRES**Emprunts**

La situation des emprunts au 31/12/2015 se présente de la façon suivante :

| | Restant dû au 31/12/14 | Réalisations 2015 | Remboursements 2015 | Restant dû au 31/12/2015 |
|--------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|
| Siège Victor Hugo | 1 567 535 € | | 144 176 € | 1 423 359 € |
| Activité bailleur | 29 255 631 € | 2 366 000 € | 1 691 124 € | 29 930 507 € |
| CPA Bordeaux 2 | 15 000 000 € | | 833 333 € | 14 166 667 € |
| CPA Sainte-Eulalie | 2 500 000 € | 2 500 000 € | 5 000 000 € | 0 € |
| | 48 323 166 € | 4 866 000 € | 7 668 633 € | 45 520 533 € |

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RESULTAT

- Les sociétés d'économie mixte agréées établissent un compte de résultat et un bilan faisant apparaître distinctement le résultat de l'activité agréée selon les modalités définies aux articles 171-1 à 173-3 du règlement de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) n° 2015-04 du 4 juin 2015. Ces dispositions sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015. Les états financiers de INCITE ont été adaptés en conséquence.
- Par dérogation aux dispositions de l'article 831-1 du règlement n° 2014-03, les sociétés d'économie mixte agréées sont dispensées d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves de l'activité agréée relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application du présent règlement.
- Il est rappelé que INCITE porte les activités suivantes :
 - Activité d'aménagement
 - Activité de gestion locative d'un parc immobilier de logements libre et de logements agréés avec location de commerces en accessoire
 - Activité de prestations de service
- Les modalités de répartition des postes de résultat entre activité agréée et autres activités sont les suivantes :
- Le périmètre des activités agréées a été défini. Il correspond au périmètre du secteur bénéficiant de l'exonération en matière d'impôt sur les sociétés.
- Les produits et charges directs des programmes de l'activité agréée sont affectés directement dans la comptabilité analytique de INCITE. Il s'agit principalement des loyers, des charges récupérables, de la maintenance, du gros entretien (dépenses et provision), de la taxe foncière, des cotisations CGLLS, des impayés (créances irrécouvrables et provisions), des amortissements, des quote-parts de subventions d'investissements, des intérêts sur emprunts, des cessions d'immeubles et VNC des immeubles cédés.
- Les charges affectables à la personne sont réparties selon les clés suivantes :
 - Charges liées aux salariés « opérationnels » (salaire, cotisations sociales, taxes sur salaires, frais de déplacement ... à l'exclusion des frais de formation) affectées directement aux opérations pour lesquelles ils contribuent, sur la base d'un suivi des temps passés
 - Charges des personnels gardiens affectées aux activités de gestion locative agréée ou non agréée en fonction des Equivalents Temps plein
 - Charges des personnels administratifs affectées comme les autres charges non-affectables soit selon la règle de l'ETP.
- Les charges non affectables à la personne correspondant aux charges dites « de structure » communes à l'ensemble des activités sont ventilées suivant la règle de l'Equivalent temps plein (ETP)

- Les produits de placements sont traités de la façon suivante :
 - Les trésoreries des opérations d'aménagement étant distinctes, les produits financiers dégagés le cas échéant par ces opérations sont directement affectés dans les sections analytiques respectives
 - Les autres produits financiers proviennent exclusivement de l'activité de gestion locative de la société et sont donc ventilés à chacun des programmes selon la clé de répartition « chiffre d'affaires du secteur locatif »

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 2015, le montant des emprunts s'analyse comme suit :

| | Restant dû au 31/12/15 | Dont part du CRD garantie | Dont part du CRD non garantie |
|--------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Siège Victor Hugo | 1 423 359 € | 711 680 € | 711 680 € |
| Activité bailleur | 29 930 507 € | 21 973 915 € | 7 956 593 € |
| CPA Bordeaux 2 | 14 166 667 € | 14 166 667 € | 0 € |
| CPA Sainte-Eulalie | 0 € | | 0 € |
| | 45 520 533 € | 36 852 261 € | 8 668 272 € |

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 31/12/15 | 2 851 019 € |
| 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 147 080 € au 31/12/15. Ces droits ont été transférés auprès d'un organisme externe pour 136 205 €.

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.

AUTRES INFORMATIONS

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

Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) s'élève pour 2015 à 69 336 €. 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 2015 qui n'excèdent pas 2,5 fois le SMIC multiplié par un taux de 6 %.

Ce crédit d'impôt a contribué à l'embauche pour surcroît d'activité, au sein de la direction de l'aménagement, d'un collaborateur en contrat à durée déterminé après une période de stage. Il a permis également à la société de poursuivre sa politique d'investissement.

IMMOBILISATIONS

| Rubriques | Début d'exercice | Réévaluation | Acquisit., apports |
|--|------------------------|--------------|--------------------|
| FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT | 4 740 | | |
| AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 556 673 | | 47 084 |
| Terrains | 2 650 187 | | 4 459 |
| | <i>Dont composants</i> | | |
| Constructions sur sol propre | 36 627 518 | | 1 035 461 |
| Constructions sur sol d'autrui | 33 883 290 | | 1 972 440 |
| Const. Install. générales, agencements, aménagements | 102 973 | | |
| Install. techniques, matériel et outillage industriels | 13 632 | | |
| Installations générales, agencements, aménagements | 59 897 | | |
| Matériel de transport | 13 213 | | |
| Matériel de bureau, informatique, mobilier | 273 307 | | 6 078 |
| Emballages récupérables et divers | 15 584 | | |
| Immobilisations corporelles en cours | 824 994 | | 4 079 021 |
| Avances et acomptes | 709 054 | | 1 696 313 |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 75 173 650 | | 8 793 771 |
| Participations évaluées par mise en équivalence | | | |
| Autres participations | 71 431 | | 822 |
| Autres titres immobilisés | 1 628 000 | | |
| Prêts et autres immobilisations financières | 13 622 | | |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | 1 713 053 | | 822 |
| TOTAL GENERAL | 77 448 115 | | 8 841 676 |

| Rubriques | Virement | Cession | Fin d'exercice | Valeur d'origine |
|--|------------------|----------------|-------------------|------------------|
| FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT | | | 4 740 | |
| AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES | | 102 083 | 501 673 | |
| Terrains | | | 2 654 646 | |
| Constructions sur sol propre | | 39 559 | 37 623 420 | |
| Constructions sur sol d'autrui | 211 523 | 15 368 | 35 628 838 | |
| Constructions, installations générales, agencements | | | 102 973 | |
| Installations techn., matériel et outillages industriels | | 626 | 13 007 | |
| Installations générales, agencements divers | | 51 734 | 8 162 | |
| Matériel de transport | | 606 | 12 607 | |
| Matériel de bureau, informatique, mobilier | 899 | 19 559 | 258 926 | |
| Emballages récupérables et divers | | | 15 584 | |
| Immobilisations corporelles en cours | 515 324 | | 4 388 691 | |
| Avances et acomptes | 2 332 449 | | 72 917 | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 3 060 195 | 127 453 | 80 779 772 | |
| Participations évaluées par mise équivalence | | | | |
| Autres participations | | | 72 253 | |
| Autres titres immobilisés | | | 1 628 000 | |
| Prêts et autres immobilisations financières | | 12 972 | 650 | |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES | | 12 972 | 1 700 903 | |
| TOTAL GENERAL | 3 060 195 | 242 508 | 82 987 087 | |

AMORTISSEMENTS

| Rubriques | Début d'exercice | Dotations | Reprises | Fin d'exercice |
|---|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| FRAIS D'ÉTABLISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT | 4 740 | | | 4 740 |
| AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 359 856 | 38 110 | 36 678 | 361 288 |
| Terrains | | | | |
| Constructions sur sol propre | 11 726 376 | 1 010 562 | 35 968 | 12 700 970 |
| Constructions sur sol d'autrui | 17 564 575 | 1 047 120 | 29 366 | 18 582 329 |
| Constructions installations générales, agencemnts, aménagmnts | 100 842 | 214 | | 101 056 |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | 12 493 | 318 | 626 | 12 186 |
| Installations générales, agencements et aménagements divers | 59 897 | | 51 734 | 8 162 |
| Matériel de transport | 13 213 | | 606 | 12 607 |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier | 178 008 | 30 374 | 20 136 | 188 246 |
| Emballages récupérables, divers | | | | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 29 655 404 | 2 088 589 | 138 436 | 31 605 557 |
| TOTAL GENERAL | 30 020 000 | 2 126 699 | 175 114 | 31 971 584 |

| VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES | | | | | | | |
|--|---------------------------------|----------------|------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|--|
| Rubriques | Dotations | | | Reprises | | | Mouvements amortissements fin exercice |
| | Différentiel de durée et autres | Mode dégressif | Amort.fisc. exception. | Différentiel de durée et autres | Mode dégressif | 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 | 135 840 | | 83 229 | 52 610 |
| 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 | 192 085 816 285 | 145 769 337 031 | 153 809 301 741 | 184 045 851 576 |
| PROVISIONS RISQUES ET CHARGES | 1 008 370 | 482 801 | 455 549 | 1 035 621 |
| 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 | 142 774 232 035 | 197 676 | 42 786 | 142 774 386 925 |
| DEPRECIATIONS | 374 809 | 197 676 | 42 786 | 529 700 |
| TOTAL GENERAL | 1 383 179 | 680 477 | 498 335 | 1 565 320 |
| Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles | | 680 477 | 498 335 | |
| Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice | | | | |

CREANCES ET DETTES

| <i>ETAT DES CREANCES</i> | <i>Montant brut</i> | <i>1 an au plus</i> | <i>plus d'un an</i> |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres immobilisations financières | 650 | 650 | |
| Clients douteux ou litigieux | 448 263 | 448 263 | |
| Autres créances clients | 592 350 | 592 350 | |
| Créance représentative de titres prêtés | | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | |
| Sécurité Sociale et autres organismes sociaux | 61 948 | 61 948 | |
| Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices | 171 745 | 171 745 | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 422 296 | 422 296 | |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | 2 245 088 | 2 245 088 | |
| Groupe et associés | | | |
| Débiteurs divers | 3 238 850 | 3 238 850 | |
| Charges constatées d'avance | 282 228 | 282 228 | |
| TOTAL GENERAL | 7 463 418 | 7 463 418 | |
| Montant des prêts accordés en cours d'exercice | | | |
| Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice | | | |
| Prêts et avances consentis aux associés | | | |

| <i>ETAT DES DETTES</i> | <i>Montant brut</i> | <i>1 an au plus</i> | <i>plus d'1 an, -5 ans</i> | <i>plus de 5 ans</i> |
|---|---------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|
| Emprunts obligataires convertibles | | | | |
| Autres emprunts obligataires | | | | |
| Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine | 3 251 145 | 3 251 145 | | |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine | 45 116 960 | 3 586 405 | 21 469 875 | 20 060 681 |
| Emprunts et dettes financières divers | 1 531 833 | 693 599 | 95 674 | 742 560 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 1 293 707 | 1 293 707 | | |
| Personnel et comptes rattachés | 297 757 | 297 757 | | |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 393 251 | 393 251 | | |
| Etat : impôt sur les bénéfices | | | | |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée | 819 833 | 819 833 | | |
| Etat : obligations cautionnées | | | | |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés | 47 735 | 47 735 | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 899 991 | 899 991 | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Autres dettes | 323 087 | 323 087 | | |
| Dettes représentatives de titres empruntés | | | | |
| Produits constatés d'avance | 3 135 104 | 3 135 104 | | |
| TOTAL GENERAL | 57 110 404 | 14 741 614 | 21 565 549 | 20 803 241 |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | 4 866 000 | | | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | 7 668 633 | | | |
| Emprunts, dettes contractés auprès d'associés | | | | |

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

| <i>Stocks (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 | 99 964 | 384 698 | |
| TOTAL | 99 964 | 384 698 | |

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

31/12/2015

| | |
|--|-----------|
| PRODUITS A RECEVOIR | 1 029 580 |
| CLIENTS ET COMPTES RATTACHES | 54 606 |
| 418100 CLIENT FACT A ETABLIR | 27 220 |
| 418500 LOC EXCEDENT CHAR S. PROVISION | 27 386 |
| AUTRES CREANCES | 973 043 |
| 438700 ORG SOC PDTS A RECEVOIR | 12 529 |
| 448700 ETAT PTS A RECEVOIR | 1 037 |
| 468700 DEBITEURS PDTS A RECEVOIR | 959 478 |
| BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS | 1 931 |
| 518700 INT COURUS A RECEVOIR | 1 931 |
| TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR | 1 029 580 |

DETAIL DES CHARGES A PAYER

31/12/2015

| CHARGES A PAYER | 1 342 605 |
|--|-----------|
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES | 445 814 |
| 168841 INT COUR ET N EC. BANQUE POSTALE | 15 959 |
| 168842 INT COUR ET N EC. CDC | 115 209 |
| 168843 INT COUR ET N EC. I.COMP. | 52 610 |
| 168845 INT COUR ET N EC. CAISSE EPARG | 226 026 |
| 168847 INT COUR ET N EC DEXIA | 17 505 |
| 168848 INT COUR ET N EC. C COOP | 11 837 |
| 168849 INT COUR ET N EC. LCL | 2 656 |
| 168881 INT COUR ET N EC. ASTRIA | 1 884 |
| 168885 INT COUR ET N EC. CILSO | 2 128 |
| DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH | 350 632 |
| 408000 FOURNISSEURS FACT N PARVENUE | 350 632 |
| DETTES SUR IMMOBILISATIONS | 48 813 |
| 408400 FRS IMMOB FACT N PARVENUES | 48 813 |
| DETTES FISCALES ET SOCIALES | 487 059 |
| 428200 DETTES PROV CONGES PAYES ET RTT | 177 928 |
| 428600 PERS.AUTRES CHARGES A PAYER | 116 943 |
| 438200 CHARG SOC CONGES PAYES ET RTT | 84 137 |
| 438600 ORG SOC CH A PAYER | 75 770 |
| 448200 CH FISCALES CONGES PAYES ET RTT | 23 131 |
| 448600 ETAT CH A PAYER +AUTR COLLEC | 9 150 |
| AUTRES DETTES | 4 731 |
| 468600 CREDITEURS CH. A PAYER | 4 731 |
| INTERETS COURUS SUR DECOUVERT | 5 555 |
| 518600 INTERETS COURUS A PAYER | 5 555 |
| TOTAL DES CHARGES A PAYER | 1 342 605 |

DETAIL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

31/12/2015

| | |
|--|---------|
| CHARGES CONSTATEES D'AVANCE | 282 228 |
| CHARGES/PRODUITS D'EXPLOITATION | 282 228 |
| 486000 CHARGES CONST D'AVANCE | 282 228 |
| TOTAL DES CHARGES & PRODUITS CONSTATES D'AVANCE | 282 228 |

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

| <i>Nature des charges</i> | <i>Montant</i> | <i>Imputation au compte</i> |
|--|----------------|-----------------------------|
| Amendes fiscales | 39 | 671200 |
| Autres charges sur op.de gestion | 9 378 | 671800 |
| Pertes sur régularisations de charges | 8 141 | 671800 |
| Opération CAUDERAN abandonnée | 51 006 | 671800 |
| Perte acompte prorata sur marché | 4 871 | 671800 |
| Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés | 3 913 | 675000 |
| TOTAL | 77 348 | |

| <i>Nature des produits</i> | <i>Montant</i> | <i>Imputation au compte</i> |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Pénalités sur achats | 4 080 | 771100 |
| Dégrèvement d'impôt | 458 | 771200 |
| Rentrées sur créances amorties | 1 887 | 771400 |
| Autres produits sur op. de gestion | 17 986 | 771800 |
| Régularisation des charges communes | 11 604 | 771800 |
| Régularisation de charges 2014 | 2 578 | 771800 |
| Pénalités | 26 299 | 771800 |
| Indemnités art. 700 | 3 150 | 771800 |
| Régularisation coefficient TVA 2014 | 7 466 | 778800 |
| TOTAL | 75 508 | |

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN KE

| Rubriques | Chiffre d'affaires France | Chiffre d'affaires Export | Total 31/12/2015 | Total 31/12/2014 | % |
|---|------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| ACTIVITE BAILLEUR SOCIAL | 11 771,00 | | 11 771,00 | 11 400,00 | 3,3% |
| Loyers | 9 026,00 | | 9 026,00 | 8 659,00 | |
| Récupération charges locatives | 2 719,00 | | 2 719,00 | 2 716,00 | |
| Refacturations | 4,00 | | 4,00 | 3,00 | |
| Livraison chauffage | 22,00 | | 22,00 | 22,00 | |
| CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 1 | | | | 24 930,00 | |
| Ventes et récupérations de charges | | | | 821,00 | |
| Ventes AST et locaux | | | | 2 926,00 | |
| Transfert nouvelle concession | | | | | |
| Subventions-Participations | | | | 5 044,00 | |
| Divers | | | | 209,00 | |
| CPA CENTRE HISTORIQUE BORDEAUX 2 | 6 684,00 | | 6 684,00 | 2 358,00 | 183,5% |
| Ventes et récupérations de charges | 2 501,00 | | 2 501,00 | 1 664,00 | |
| Ventes AST et locaux | 1 573,00 | | 1 573,00 | 89,00 | |
| Subventions-Participations | 2 587,00 | | 2 587,00 | 591,00 | |
| Divers | 23,00 | | 23,00 | 14,00 | |
| CPA SAINTE EULALIE | 1 137,00 | | 1 137,00 | 6 259,00 | -81,8% |
| Ventes et récupérations de charges | 1 633,00 | | 1 633,00 | 359,00 | |
| Ventes AST et locaux | | | | | |
| Subventions-Participations | (498,00) | | (498,00) | 5 898,00 | |
| Divers | 2,00 | | 2,00 | 2,00 | |
| ACTIVITE MANDAT ET PRESTATIONS DE SERVICES | 528,00 | | 528,00 | 620,00 | -14,8% |
| Mandats | | | | 7,00 | |
| Prestations de services | 519,00 | | 519,00 | 595,00 | |
| Divers | 9,00 | | 9,00 | 18,00 | |
| TOTAL | 20 120,00 | | 20 120,00 | 45 567,00 | -55,8% |

SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

| <i>Rubriques</i> | <i>Montant</i> |
|---|----------------|
| IMPOT DU SUR : Provisions réglementaires : Provisions pour hausse de prix Subventions d'investissement | 230 975 |
| TOTAL ACCROISSEMENTS | 230 975 |
| IMPOT PAYE D'AVANCE SUR : Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) : Autres A déduire ultérieurement : | 136 434 |
| TOTAL ALLEGEMENTS | 136 434 |
| SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE | 94 541 |

| | |
|--|--|
| 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 |

REPARTITION DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES

| <i>Répartition</i> | <i>Résultat avant impôt</i> | <i>Impôt dû</i> | <i>Résultat net après impôt</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Résultat courant | 293 755 | 96 041 | 197 714 |
| Résultat exceptionnel à court terme | 213 816 | 6 068 | 207 748 |
| RESULTAT COMPTABLE | 507 571 | 102 109 | 405 462 |

EFFECTIF MOYEN

| <i>Effectifs</i> | <i>Personnel salarié</i> | <i>Personnel à disposition de l'entreprise</i> |
|--------------------|--------------------------|--|
| CADRES | 16 | |
| AGENTS DE MAITRISE | 16 | |
| EMPLOYES | 17 | |
| TOTAL | 49 | |

Identité

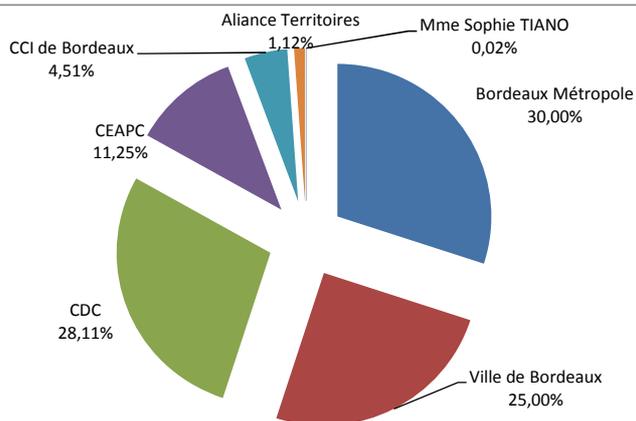
| | |
|---|--|
| Dénomination sociale : | InCité |
| Forme juridique : | Société anonyme d'économie mixte locale (S.E.M.L.) |
| Date de constitution (immatriculation) : | le 5 août 1957 |
| Durée : | 99 ans |
| Objet social : | gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement |
| Siège social : | 101, cours Victor Hugo 33074 Bordeaux Cedex |
| Président du conseil d'administration : | Mme Elisabeth TOUTON |
| Directeur Général : | M. Jean-Noël GALVAN jusqu'au 14/07/2014 M. Benoît GANDIN à partir du 15/07/2014 |

Capital social et composition en €

En 2015

Valeur unitaire de l'action : 36 €

| | montant | % | actions | sièges CA | représentants au CA et AG |
|---|----------------|----------------|--------------|-----------|---|
| Bordeaux Métropole | 70 200 | 30,00% | 1 950 | 4 | Mme Solène CHAZAL, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Arnaud DELLU, M. Pierre LOTHAIRE |
| Ville de Bordeaux | 58 500 | 25,00% | 1 625 | 3 | Mme Elisabeth TOUTON (présidente), Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Emilie KUZIEV |
| TOTAL COLLECTIVITES LOCALES ET EPCI | 128 700 | 55,00% | 3 575 | 7 | |
| CDC | 65 772 | 28,11% | 1 827 | 1 | Mme Agniès BIDONDO |
| Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou Charentes | 26 316 | 11,25% | 731 | 1 | Mme Christine CASSIN-DELMAS |
| CCI de Bordeaux | 10 548 | 4,51% | 293 | 1 | M. Vincent PICOT |
| Aliance Territoires | 2 628 | 1,12% | 73 | 1 | |
| Mme Sophie TIANO | 36 | 0,02% | 1 | 1 | Mme Sophie TIANO |
| TOTAL PRIVES | 105 300 | 45,00% | 2 925 | 5 | |
| TOTAL GENERAL | 234 000 | 100,00% | 6 500 | 12 | |



Répartition du capital d'InCité au 31/12/2015

Capital restant dû au 31/12/2015 (en milliers d'euros)

| | |
|--|-------------------|
| Capital restant dû au 31/12/2015 des emprunts garantis par BORDEAUX METROPOLE au profit d'InCité | 13 842 405 |
| en % du total des garanties d'emprunt accordées par Bordeaux Métropole aux organismes HLM | 0,6% |

Principaux indicateurs
(en milliers d'euros)

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|------------|------------|------------|
| Fonds propres | 17 648 | 18 014 | 19 864 |
| Dettes financières | 48 899 | 49 583 | 49 900 |
| Actif immobilisé | 44 775 | 47 428 | 51 016 |
| Trésorerie | 4 765 | 4 291 | 4 124 |
| Chiffre d'affaires global | 24 183 | 45 569 | 20 121 |
| Chiffre d'affaires hors impact aménagement | 11 609 | 12 029 | 12 340 |
| Résultat d'exploitation | 971 | 1 064 | 991 |
| Résultat financier | - 877 | - 769 | - 767 |
| Résultat exceptionnel | 452 | 181 | 214 |
| Résultat net | 259 | 361 | 405 |
| Charges de personnel | 3 236 | 3 255 | 3 340 |
| Effectif moyen en équivalent temps plein (ETP) | 47,2 | 47,0 | 49,2 |

Commissaire aux comptes titulaire : le cabinet KPMG représenté par M. Franck COURNUT (fin de mandat 31/12/2020)

D-2016/370

**AGORA Biennale de Bordeaux Perspectives 2017. Décisions.
Autorisations**

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

Mesdames, Messieurs,

Créée en 2004, Agora, biennale de Bordeaux, est un outil d'accompagnement de l'évolution de la société, destiné au grand public, qui montre que la ville n'est vivante que si nous décidons de la stimuler.

Ses objectifs :

1. aborder les sujets qui se posent aux grandes métropoles ;
2. faire de Bordeaux un démonstrateur grandeur nature des grandes mutations urbaines ;
3. confronter les regards d'experts pour partager les expériences, bousculer les acquis, s'enrichir.

Son format :

Pour chaque Agora, un commissaire, un thème décliné au travers d'une exposition, et de grands débats qui réunissent des urbanistes, architectes, paysagistes, écrivains, sociologues, réalisateurs.

12 grands débats, 48 présentations de partenaires en 2014.

Si le dénominateur commun est l'urbain, Agora couvre aussi tous les champs de la culture (le cinéma, les arts plastiques, le design...) et permet de découvrir les villes sous plusieurs formes, sensible, relationnelle, intuitive, réflexive, festive, et de faire progresser notre relation à elles et à la société.

Ce positionnement pluridisciplinaire a été largement plébiscité lors d'Agora 2014 avec 20 lieux culturels investis, 54 700 visiteurs, 35 partenaires culturels et 41 partenaires privés.

Agora a acquis au fil des éditions la renommée des biennales internationales.

Européenne, elle s'est ouverte aux autres continents afin de dialoguer et confronter leurs expériences aux nôtres. Des partenariats sont d'ores et déjà conclus avec l'Institut Français pour la Géorgie, l'Inde et la Colombie (dans le cadre de l'année France-Colombie). D'autres partenariats sont en cours avec la triennale de Lisbonne et le gouvernement marocain (le premier Agora Rabat/Salé aura lieu en partenariat avec Bordeaux en avril 2017).

Cette 7^{ème} édition, programmée du 15 au 25 septembre 2017 sur le thème «Paysages métropolitains », a pour commissaire général Bas Smets, paysagiste. Bien que biennale, Agora a été décalée en 2017 pour coïncider avec l'arrivée de la LGV à Bordeaux.

A chaque édition, Agora permet de faire découvrir un quartier en mutation.

Après les Bassins à flot (2010), le centre historique (2012), Brazza (2014), il était pertinent de mettre en lumière, en 2017, le quartier Saint-Jean Belcier, qui est, avec l'OIN, en plein renouvellement.

Fédératrice, Agora unit une grande diversité d'établissements publics et privés. Elle poursuit sa collaboration avec l'École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux (Ensap), l'École d'enseignement supérieur d'art de Bordeaux (Ebabx), le Rocher de Palmer et réserve une place prépondérante à la SNCF, aux institutions culturelles de la Ville, aux artistes et aux associations dans la programmation 2017. A titre d'exemple, quatorze projets ont été retenus dans le cadre de l'Appel à projets culturels Agora. Ils auront la métropole pour cadre et beaucoup d'entre eux ont privilégié le tramway et les bus comme lieu d'intervention.

Le modèle économique de la biennale reste inchangé avec pour 2017 un coût prévisionnel de 1 700 000 euros TTC dont 70 % environ seront financés par mécénat privé.

Il convient dès lors :

- de mettre en place un comité de pilotage, chargé de suivre l'organisation de la manifestation, de valider les grandes orientations et les étapes du projet. Il sera co-présidé par Mme Elizabeth Touton et M. Fabien Robert, adjoints au Maire en charge respectivement de l'urbanisme et de la culture et associera les élus, les directeurs généraux et les directeurs des services concernés.
- de conclure des conventions entre la Ville de Bordeaux et ses différents partenaires :
 - o institutionnels afin d'établir les modalités de mise à disposition d'expositions, d'œuvres et de conception de spectacles,
 - o privés afin d'établir les modalités de participation, notamment financières pour les mécènes,
 - o culturels afin de permettre aux associations retenues à la suite de l'appel à projets culturels lancé en janvier 2016 de réaliser leurs propositions.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer les conventions au fur et à mesure de leur conclusion avec les différents partenaires ainsi que tout document nécessaire à la préparation et à la mise en œuvre de la manifestation ;
- de prendre en charge par anticipation les frais de déplacements (avec un voyage en classe business autorisé pour des trajets d'avion supérieurs à 5h) et les réservations d'hôtel des personnes sollicitées pour intervenir dans la programmation de la biennale, et qui le font gracieusement ;
- d'encaisser les recettes correspondantes aux conventions de mécénat sur le compte de recettes DGVT / DGaA Tranche P001O002T02 – Agora.

A l'issue de la manifestation, son bilan vous sera présenté.

Ceci étant exposé, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis entériner ces demandes.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Oui, AGORA qui se tiendra, comme vous le savez, en septembre 2017 et qui a pour objectif d'accueillir un large public et d'aborder des sujets qui se posent aux Grandes Métropoles. En 2017, le thème sera le paysage avec pour commissaire Bas SMETS. AGORA accueille beaucoup de visiteurs, a beaucoup d'animations et au fil des éditions, a acquis aussi une renommée nationale et internationale qui lui permet de s'ouvrir aux autres pays et de confronter des expériences.

Pour 2017, des partenariats sont d'ores et déjà conclus avec la Géorgie, l'Inde et la Colombie et d'autres partenariats sont en cours avec la Triennale de Lisbonne et le Maroc. Cette 7^e édition qui a été décalée d'un an pour coïncider avec l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse sera l'un des points importants de toute une saison culturelle impliquant les institutions culturelles de la ville, les artistes, les associations, tous mobilisés sur le même terrain du paysage et bien sûr la SNCF et l'EPA Bordeaux Euratlantique puisque c'est le quartier de la gare qui sera mis en valeur lors de cette édition. Comme à chaque édition, Le Rocher de Palmer, l'école d'architecture, l'école des Beaux-Arts collaborent à cet événement et nous avons donc à signer un ensemble de conventions avec eux.

Il vous est donc proposé, pour mener à bien l'organisation et valider les grandes orientations, de mettre en place un Comité de pilotage que je présiderai avec Fabien ROBERT, et il vous est aussi proposé de conclure des conventions entre la Ville et les différents partenaires et d'autoriser Monsieur le Maire à les signer et de prendre en charge par anticipation les frais de déplacement des personnes sollicitées.

M. LE MAIRE

Monsieur HURMIC.

M. HURMIC

Oui, 2 observations, Monsieur le Maire. La première a trait au montage financier. Nous approuvons cette délibération, nous allons la voter. Le montage financier est intéressant dans la mesure où c'est une opération qui est financée à hauteur de 70 % par le mécénat privé. Je trouve que Madame la Déléguée, Madame LARUË CHARLUS dans le journal SUD-OUEST le 19 septembre, a une expression que je trouve tout à fait adaptée. Elle dit : « Les aménageurs rendent un peu de ce que Bordeaux leur a permis de bâtir et c'est légitime ». Je trouve que c'est une belle expression et ça me paraît bien correspondre à l'esprit de ce financement privé, intéressant.

Par contre, j'ai une question sur le financement. J'ai vraiment besoin d'un éclaircissement. La délibération fait bien état d'un budget de 1 700 000 euros TTC, 70 %, je l'ai dit, financé par le mécénat privé. Or, c'est là où j'ai besoin d'explication. Dans le journal SUD-OUEST, toujours l'interview de la Déléguée, il est indiqué, je cite, que le budget d'AGORA ne serait pas tout à fait celui-là puisque je lis *au budget d'AGORA 1,6 million dont 80 % de mécénat*, est-il indiqué, *la ville ajoutera pour le volet culturel 1,5 million* et là, je cite ce que dit Monsieur l'Adjoint, Monsieur Fabien ROBERT, *pour 3 millions, nous pensons que ces 4 mois, de juin à septembre, seront danse, festive, etc.* Quel est le bon budget? C'est 1,7 million ou c'est 3 millions ? La délibération ne parle que de 1,7 million.

MME TOUTON

Non, Fabien ROBERT va vous répondre. En fait, sur le 1,5 million, c'est l'ensemble de la saison culturelle dont une partie pour AGORA.

M. LE MAIRE

Vous avez terminé, Monsieur HURMIC, pardon ?

M. HURMIC

N'y voyez aucune malice, c'est vraiment un besoin d'éclaircissement.

M. LE MAIRE

Jamais de votre part !

M. HURMIC

La deuxième observation, ce n'est plus une question, mais c'est une suggestion. J'ai bien vu que, cette année, le thème dominant c'est le paysage. J'ai bien regardé quels étaient les thèmes qui seraient abordés. Il y en a un qui me paraît particulièrement intéressant, c'est le 8^e thème qui s'appelle *Agriculture et paysage* où il va être question d'agriculture urbaine. Mais il va être essentiellement question, d'après ce qui nous est indiqué, de ce qui se fait à Bordeaux, des initiatives intéressantes, collaboration avec l'association Les Jardins aujourd'hui, les Jardins familiaux et ouverture au public de ces jardins partagés. Mais dans la mesure où c'est une biennale, qui a un rayonnement international où il nous est bien indiqué que c'est un échange d'expériences, nous aimerions qu'au-delà de ce qui se fait à Bordeaux, qui est bien, mais qui reste quand même extrêmement limité, que vous puissiez aussi interroger des expériences qui fonctionnent très bien ailleurs, notamment je vous suggère Montréal. Je suis allé voir le site de la Ville de Montréal - Monsieur le Maire, vous connaissez bien - qui est en pointe en matière d'agriculture urbaine. J'ai découvert que 42 % des Montréalais pratiquent l'agriculture urbaine. Je pense qu'on a des choses à apprendre de ce qui se fait à Montréal. Je trouve que, dans le cadre de ces échanges d'expériences sur le paysage que vous proposez pour AGORA, ça serait intéressant d'avoir des expériences étrangères sur la promotion de l'agriculture urbaine. Je pense à Montréal, mais vraisemblablement il y a d'autres villes qui sont aussi en pointe. Je souhaiterais que vous puissiez compléter. Et ce d'autant plus, je terminerai là-dessus, qu'il est indiqué que le programme est susceptible d'évolution donc je vous propose cette évolution.

M. LE MAIRE

Voilà. Montréal, c'est 6 mois par an.

Monsieur ROBERT.

M. ROBERT

Monsieur le Maire, Chers Collègues, je vais compléter les propos d'Élisabeth TOUTON et par là même répondre à Pierre HURMIC. Après avoir à la fois consulté le Conseil culturel de Bordeaux et échangé, vous avez souhaité Monsieur le Maire, qu'un autre événement majeur, qu'on a parfois appelé « Grand événement », je ne sais pas si c'est vraiment approprié, ce soit AGORA. C'est ce qui correspond à l'ADN de Bordeaux, le patrimoine, l'urbanisme et c'est en même temps en mélangeant urbanisme et culture, extrêmement moderne. Vous nous avez demandé, Monsieur le Maire, sur le thème d'AGORA, autour d'AGORA, de bâtir une saison culturelle qui ira de l'arrivée du TGV, 25 juin - 2 juillet précisément jusqu'au 25 octobre, c'est-à-dire la 2^e édition du FAB, le point d'orgue de cette saison étant AGORA. Quand on agrège les propositions des établissements culturels qui jouent le jeu, tous sans exception ou presque, qui participent sur ce thème qui construisent depuis déjà un an et demi une exposition sur ce thème, nous arrivons à un budget consolidé beaucoup plus important, mais qui vous sera présenté le moment venu. Nous travaillons sur ce thème du paysage en 2017, sur 4 mois et aujourd'hui, sans entrer dans le détail, nous aurons l'occasion de le refaire ici, je puis témoigner d'une véritable dynamique bordelaise, métropolitaine autour d'AGORA et autour d'un thème fédérateur qui fait écho naturellement au train et à l'arrivée du TGV dans notre ville qui sera un moment historique. Merci.

M. LE MAIRE

Merci. Ça répond à vos préoccupations Monsieur HURMIC. Vous votez la délibération. Pas d'abstentions, par ailleurs ? Merci.

MME MIGLIORE

Délibération 371 : « Aides pour l'amélioration du parc privé. Subventions de la Ville. Autorisation. »

Pré-programme d'Agora
Biennale d'architecture, d'urbanisme et de design de Bordeaux
15-25 septembre 2017

Ce programme est susceptible d'évolutions dans la mesure où l'événement se tiendra dans une année.

1). Hangar 14 :

- exposition de Bas Smets,
- présentation des paysages métropolitains en collaboration avec l'A'Urba, le 308, le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux (Ensap), la Fédération française du paysage, etc,
- débats et conférences,
- remises des prix Caisse des Dépôts Agora.

2). Base sous-marine, Vivres de l'art : expositions liées au thème des paysages.

3). L'appel à projets culturels :

Lancé en mars 2016, il a retenu après auditions :

- Brumm « *Voie urbaine* »,
- Centre Jean Vigo événements « *Cinéma dans un paysage en mouvement* »,
- Club des Parisiens de Bordeaux « *Nid urbain nomade* »,
- Feng Shui Surmesure « *Billgraben* »,
- Galerie Première Ligne, la plume et le crayon « *Génies des bords d'eau* »,
- Geörgette Power « *Jardin public* »,
- Glob Théâtre « *Paysages nomades* »,
- Le Citron « *Carnet de voyage dans le BatCub* »,
- Les Caprices de Marianne « *Un tramway nommé musique* »,
- Monts et Merveilles « *Leçons de choses* »,
- RSLSD « *Récoltes* »,
- Samuel Boche « *Kino tour* »,
- Sauvage Garage « *L'Odysée fantôme, paysages de demain* »,
- Vincent Monthiers « *C'est juste à côté* ».

4). Collaborations avec les communes Saint-Vincent de Paul et Saint-Aubin du Médoc en cours de définition.

5). Partenariat avec la SNCF en cours de construction pour la journée d'arrivée de la LGV mais également par la mise en valeur des paysages d'Agora lors d'Agora.

6). Programme de travail avec l'Ecole nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux :

- habiter en zone inondable (Saint-Vincent de Paul),
- les évolutions du paysage des Landes.

L'école participera également aux opérations internationales menées en Géorgie et à Hyderabad par Agora, les services des Relations Internationales de la ville et de la métropole et l'Institut français.

7). Jeune public :

- projet destiné aux scolaires intitulé « Quand tes mots dessinent le fleuve... *Garonne-Calligramme* », en collaboration avec l'artiste Elsa Gribinski,
- exposition « Jardiner la ville » à la Maison éco-citoyenne.

8). Agriculture et paysage :

- collaboration avec l'association des jardins d'aujourd'hui et des associations des jardins familiaux de communes de la Métropole,
- ouverture au public des jardins partagés.

9). Design :

- exposition de Hannes Van Severen dans les salons de l'Hôtel de Ville,
- exposition de Pablo Reinoso en plein air.

10). Découverte du quartier Saint-Jean Belcier et nuit blanche au tri postal.

11). Visites de tous les chantiers ouverts dans la Métropole.

D-2016/371

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

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Ainsi, il est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur du parc privé, une aide de la Ville pour le projet présenté dans le tableau en annexe et qui représente un montant total de subvention de 1 978 euros.

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

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

- accorder aux bénéficiaires les subventions indiquées pour la Ville de Bordeaux dans le tableau annexé.

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

ADOpte A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE

Madame TOUTON, on n'a pas fini.

MME TOUTON

La délibération suivante, il vous est proposé d'accorder, au titre du règlement d'intervention en faveur parc public, une aide de la ville de 1 978 euros pour un projet qui vous est présenté.

M. LE MAIRE

Pas de problèmes ?

Suivant.

MME MIGLIORE

Délibération 372 : « Dispositif d'aide à l'accession à la propriété passeport 1^{er} logement. »

D-2016/372

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

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

Mesdames, Messieurs,

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

Les aides de la Ville répondent aux conditions générales suivantes :

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

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

L'aide est attribuée pour l'acquisition :

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

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

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

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

Au titre de ce dispositif, il est proposé d'accorder une aide de la Ville pour les 7 projets listés dans le tableau en annexe et qui représentent une aide totale de la Ville de 23 000 euros.

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

Pour les logements neufs dans les opérations labellisées, les logements mis en vente par un bailleur social, les logements acquis en vue de leur première occupation après la réalisation de travaux de remise à neuf et les logements issus d'un changement d'usage, le versement de la subvention interviendra sur présentation de l'attestation notariée de signature de l'acte d'acquisition et d'un certificat de paiement établi par la Ville.

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

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

ADOpte A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

Dans le cadre du passeport 1^{er} logement qui permet d'aider aussi les ménages à acheter leur 1^{er} logement, il vous est proposé d'accorder des aides à 7 projets qui sont listés en tableau et qui représentent une aide totale de la ville de 23 000 euros.

M. LE MAIRE

Même traitement ? Bien.

MME MIGLIORE

Délibération 373 : « Avenant à la fiche 151 du contrat de co-développement 2015-2017. Réévaluation de la subvention de Bordeaux Métropole à la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre du projet urbain de Caudéran. Validation. Autorisation. »

D-2016/373

Avenant à la fiche 151 du contrat de co-développement 2015-2017. Réévaluation de la subvention de Bordeaux Métropole à la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre du projet urbain de Caudéran. Validation. Autorisation

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 2015/155 du conseil municipal du 30 mars 2015, vous avez autorisé une demande de subvention dans le cadre du contrat de co-développement 2015-2017 pour la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre du projet urbain « Caudéran, Ville Jardin ». Le coût de cette mission était alors évalué à 315.490,00 euros HT.

Suite à la décision de Bordeaux Métropole d'implanter un Bus à Haut Niveau de Service reliant Saint-Aubin de Médoc au centre de Bordeaux et traversant Caudéran, le contenu et le coût de cette mission ont été réévalués.

En conséquence, nous vous demandons, de solliciter auprès de Bordeaux Métropole une réévaluation de la subvention accordée dans le cadre du contrat de co-développement 2015-2017 à travers un avenant à la fiche n°151.

1/ Contexte

Le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) reliant Saint-Aubin de Médoc au centre de Bordeaux, dont le bilan de concertation a été voté le 25 mars dernier en Conseil Métropolitain, devrait être mis en service début 2019. Il traversera le quartier de Bordeaux - Caudéran sur 4km, avec six arrêts prévus. Cette action est inscrite au contrat de co-développement 2015-2017 fiche n°301.

Cette décision impacte positivement le projet urbain du quartier, baptisé « Caudéran, Ville Jardin » et élaboré en 2014 à travers une étude urbaine et un plan-guide réalisés par l'équipe Grau-Corajoud sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux.

Le suivi de la mise en œuvre de ce projet urbain s'effectue actuellement à travers une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bordeaux qui a pris la forme d'un marché à bons de commande d'une durée de trois ans. Notifiée en avril 2015, cette mission est assurée par l'équipe Grau – Bas Smets – Ingerop.

Dans le cadre du projet de Bus à Haut Niveau de Service, des missions supplémentaires ont été confiées à l'équipe d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Grau – Bas Smets – Ingerop pour accompagner la réflexion sur le tracé dans Caudéran, afin d'assurer une cohérence avec le projet urbain. Un accompagnement qui n'était pas prévu dans la mission d'origine puisque dans le projet urbain du quartier et dans le Schéma Directeur Opérationnel des Déplacements Métropolitains, la mise en œuvre de cette nouvelle infrastructure était alors prévue à l'horizon 2025.

Il a donc été souhaité que cette série de missions supplémentaires soit engagée.

Impacts sur la fiche 151 du contrat de co-développement :

Le montant global du marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, à bons de commande sans minimum ni maximum, était estimé initialement à 315 490 euros HT sur 3 ans. A ce titre, dans le cadre du contrat de co-développement (fiche 151), Bordeaux Métropole participait au financement de la mission à hauteur de 30% soit 94 647 euros HT (délibération 2015/155 du conseil municipal du 30/03/2015 de la Ville de Bordeaux et délibération 2016/0673 du Conseil de Métropole du 30.10.2015), sur la base du plan de financement suivant :

| Financeurs | Montant en € HT | % |
|--------------------|-----------------|---------|
| Bordeaux Métropole | 94 647,00 € | 30,00% |
| Ville de Bordeaux | 220 843,00 € | 70,00% |
| TOTAL | 315.490,00 € | 100,00% |

Les missions supplémentaires engagées pour le Bus à Haut Niveau de Service représentent une dépense supplémentaire et non programmée de 78 460 euros HT. Le nouveau montant global des besoins sur ce marché est donc aujourd'hui évalué à 393 950 euros HT sur 3 ans.

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole proposent que le financement de ces prestations supplémentaires liées au projet d'infrastructure et de transport métropolitain soit pris en charge par une augmentation de la subvention accordée par Bordeaux Métropole à la Ville de Bordeaux, au titre de la fiche 151 du contrat de co-développement 2015-2017 :

Celle-ci s'élèverait au final à $94\ 647 + 78\ 460 = 173\ 107$ €, soit 44% du montant global de la mission.

Le nouveau montant de cette subvention, qui reste dans la limite applicable aux fonds de concours (participation au maximum égal à celle de la Ville), nécessite une modification de la fiche « codév » n°151 et de la délibération de Bordeaux Métropole 2015/0673 ainsi que de la délibération de la Ville de Bordeaux n°2015/155, sur la base du plan de financement suivant :

| Financeurs | Montant en € HT | % |
|--------------------|-----------------|---------|
| Bordeaux Métropole | 173 107,00 € | 44,00% |
| Ville de Bordeaux | 220 843,00 € | 56,00% |
| TOTAL | 393 950,00 € | 100,00% |

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire,

- à solliciter l'octroi du co-financement mentionné ci-dessus, à travers un avenant à la fiche n°151 du contrat de co-développement 2015-2017 ;
- à signer tous les documents afférant à ce co-financement et sa réévaluation ;
- à procéder à son encaissement.

ADOpte A L'UNANIMITE

M. LE MAIRE

Madame TOUTON.

MME TOUTON

La dernière délibération est une demande de réévaluation d'une subvention accordée par Bordeaux Métropole à la mission d'assistance pour la mise en œuvre du projet urbain de Caudéran. Une mission a été confiée au Bureau d'études GRAU et le coût de cette mission était au départ évalué à 315 490 euros. Depuis, la décision de faire traverser Caudéran par le BHNS va modifier l'étude urbaine et va modifier le plan guide. Il vous est demandé de bien vouloir réévaluer la mission qui avait été confiée à la maîtrise d'œuvre à 393 950 euros.

M. LE MAIRE

Au lieu de...

MME TOUTON

Au lieu de 315 490.

M. LE MAIRE

Pas d'oppositions ?

Monsieur GUENRO.

M. GUENRO

Je n'ai pas bien compris pourquoi 100 % du coût de l'avenant était à imputer à la Métropole et à ce moment-là pourquoi on ne rattachait pas ce nouveau coût à la fiche 301 qui était portée par la Métropole, en fait, relatif au BHNS ?

MME TOUTON

En fait, c'est porté par la Métropole parce que, justement, il s'agit du BHNS et que les évolutions de ce plan guide vont être faites en fonction du travail qui se fait au niveau des mobilités à la Métropole.

M. LE MAIRE

Ça fait partie des études du BHNS, c'est donc une compétence Métropole, bien entendu.

Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ?

Délégation suivante.

MME MIGLIORE

Délégation de Monsieur DUCHÊNE – Délibération 374 : « Application de l'article 5-1 de la loi du 2 janvier 2002. Bordeaux Métropole Aménagement - Rapport 2016. »