



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 27/09/16

Reçu en Préfecture le : 28/09/16
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 26 septembre 2016
D-2016/369

Aujourd'hui 26 septembre 2016, à 15h00,

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

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

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

Excusés :

Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK

**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"> - 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.
CA (135 ^{ème} séance)	26/04/2016	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation du procès-verbal du CA du 17 décembre 2015 ; - Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ; - 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 ; - Présentation du bilan de la commission d'appel d'offres pour l'exercice 2015 ; - 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 ; - Approbation d'un plan de concertation locative avec les associations des locataires des résidences de la Sem ; - Autorisation d'emprunts auprès de la Banque Postale afin de financer l'acquisition de 2 maisons de ville situées 107 rue Kléber.
AGO	30/05/2016	<ul style="list-style-type: none"> - Approbation des comptes et du rapport de gestion 2015, 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).

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.

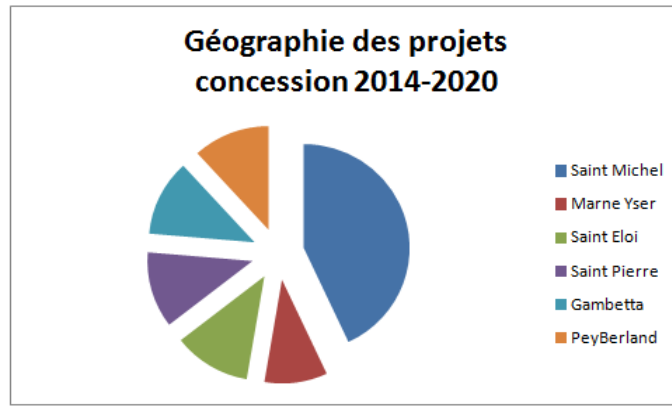
Requalification du centre historique de Bordeaux

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 encours (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 un 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	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'îlot 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

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 26 septembre 2016

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON



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
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. participatifs : <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	31/12/2015	31/12/2014
(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 Renouvellement 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 Renouvellement 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	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

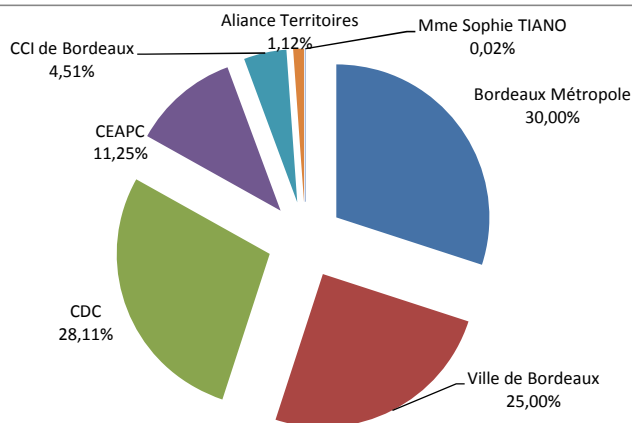
Dénomination sociale :	InCité
Forme juridique :	Société anonyme d'économie mixte locale (S.E.M.L.)
Date de constitution (immatriculation) :	le 5 août 1957
Durée :	99 ans
Objet social :	gestion et construction logements sociaux et de centres commerciaux et aménagement
Siège social :	101, cours Victor 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)